PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260252
Addresse	Sigurd Jorsalfars veg 23 B		
Postnr.	7052	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Målfrid Lundhaug Aalberg		
Selgers navn	Olav Aalberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Olav Aalberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

eier kjøpte i 1963

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

eier har bodd der siden 1963

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO forsikring gjennom fagforening

Våtrom

Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført for cirka 20 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke, da evt. dokumentasjon har blitt kastet, og eier husker ikke navn på firmaet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

flislegging, varme i gulv

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

skiftet sluk, lagt membran, gulvvarme

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført for cirka 20 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, da evt. dokumentasjon har blitt kastet, og eier husker ikke navn på firmaet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

flyttet kran, lagt opp uttak til vaskemaskin og ny dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, da evt. dokumentasjon har blitt kastet, og eier husker ikke navn på firmaet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har ikke, dette er et borettslag.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har planer om rehabilitering av fasader.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dette har borettslaget detaljer om, da det er utført av det.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette har borettslaget detaljer om, da det er utført av det.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se informasjon fra borettslaget om planlagt fasaderehabilitering.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Olav Aalberg*

Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

Gjetnes takst



SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

TILSTANDSRAPPORT

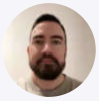
Sigurd Jorsalfars veg 23 B

7052 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	5001/58/335/0/154/0	01.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	1	11	0	1

Befaring utført den 28.09.2026 av



Martin Gjetnes

Gjetnes Takst AS

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Travbanevegen 1 , 7044 Trondheim

+4799041691

martin@gjetnestakst.no

Gjetnes takst

NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Om boligen

Adresse: Sigurd Jorsalfars veg 23 B , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/58/335/0/154/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

Tomt: 4 582.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Målfrid Marie Lundhaug Aalberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligblokk oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong. Fasadene er kledd med fasadeplater. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2.etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
73 m^2	2 m^2	0 m^2	8 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/gang, 2 soverom, kjøkken/spisestue, bad/vaskerom, stue.	Bod (Veranda)	-	Veranda.

Kjeller

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
0 m^2	7 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
	2 boder.		

Sum areal

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal**
73 m^2	9 m^2	0 m^2	8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
82 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

11 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ytterdører og balkongdør er av eldre dato. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder.

Veranda: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Kjøkken - Totalvurdering av ventilasjon:: Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk fra ventilator. Kanal er ikke ført ut av boligen.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes på bakgrunn av alder på rørene.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år).

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Bad/vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke relevant da badet er av eldre dato.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
14.09.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 21.08.1961. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør er datert 1986.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ytterdører og balkongdør er av eldre dato. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på vinduer og verandadør. Punktering av glassene kan oppstå.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Årsak/konsekvens
Generelt bærer veradna preg av elde og slitasje. Tiltak anbefales.

HMS vurdering
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens krav.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

5 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når badet sist ble pusset opp.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG IU

Kommentar:
Dokumentasjon er ikke relevant da badet er av eldre dato.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Årsak/konsekvens
Generell alder på overflatene. Sprekker i fuger og flis kan oppstå.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjons på tettesjiktet. Ved videre eksponering av fritt vann på overflatene kan fukt finne veien inn i konstruksjonen.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Årsak/konsekvens
Usikker fremtid funksjon på vannførende installasjoner. Lekkasjer og svikt kan oppstå.
Manglende drensspalte på sisternekasse. Man oppdager ikke eventuelle lekkasjer fra sisterne.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger på badet er flislagte murvegger.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Årsak/konsekvens
Alder på pipeløp og ildsted. Pipebrann kan oppstå.

HMS vurdering
Det er ikke framlagt tilsynsrapport på pipe/ildsted.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Årsak/konsekvens
Alder og byggemetode. Ingen direkte konsekvenser.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

8 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder på innredning. Ingen direkte konsekvenser.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter over stekesone.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk fra ventilator. Kanal er ikke ført ut av boligen.

Årsak/konsekvens
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

10 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale endring ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Under oppvaskkum på kjøkken.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Kommentar:
Ventilen er en skruventil fra byggeåret. Undertegnede vurderte til at det er risikabelt å stenge en eldre skruventil da den kan sette seg fast. Anbefaler å skifte ut ventilen.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes på bakgrunn av alder på rørene.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder og usikker fremtidig funksjon. Lekkasje og tilstoppinger kan oppstå.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2005 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er føre slange fra sikkerhetsventil til avløpet.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år).

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

Årsak/konsekvens
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

11 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn

Kommentar:
Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Sikringskap ble ikke kontrollert da det ikke var nøkkel tilgjengelig på befaringsdagen. På bakgrunn av alder på det elektriske anlegget anbefales en kontroll av hele anlegget samt oppgraderinger.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er ikke framlagt rapport for EL-kontroll av boligen.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

13 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

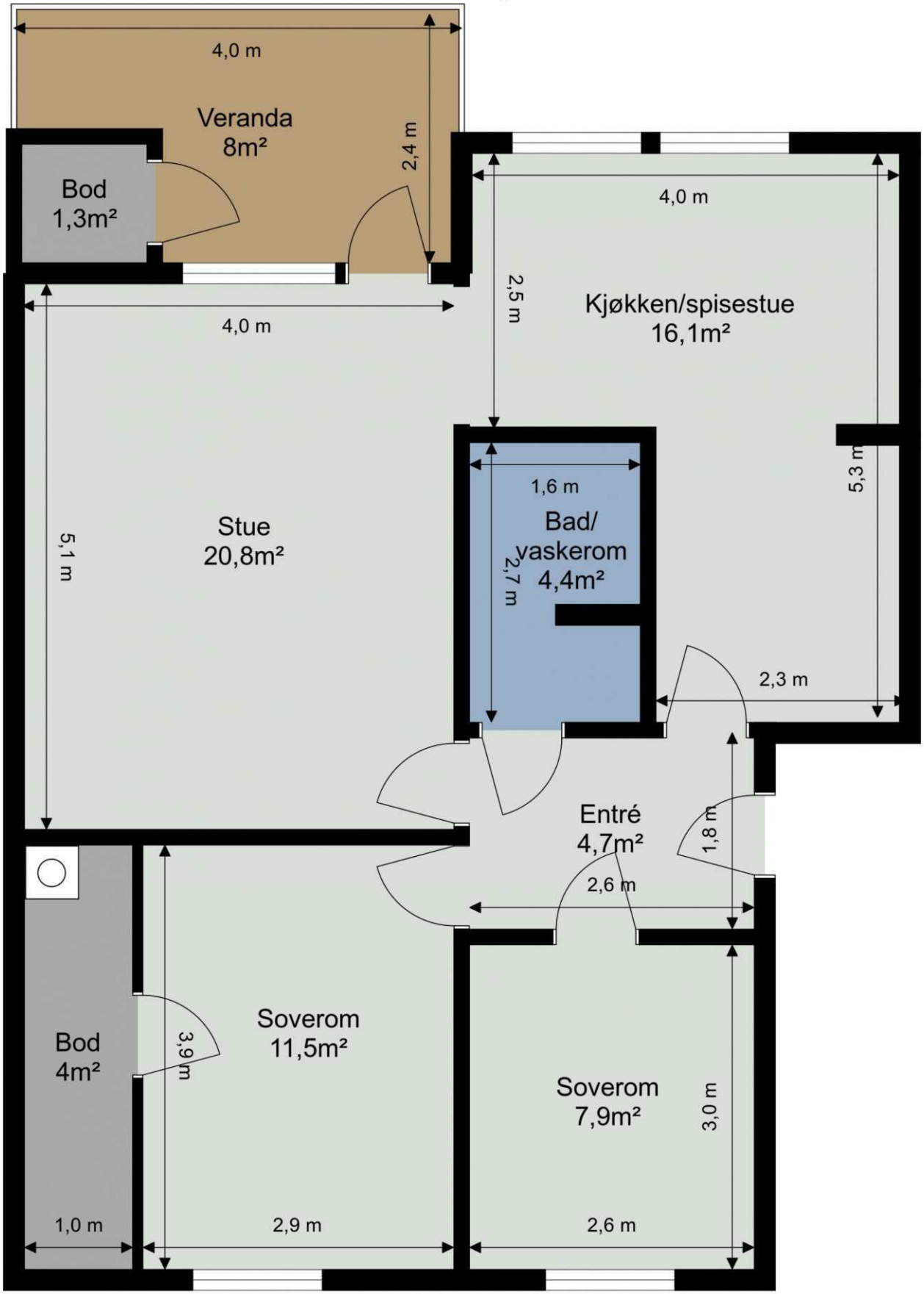
Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterligere kontroll/tiltak nødvendig.

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B - 5001/58/335/0/154/0

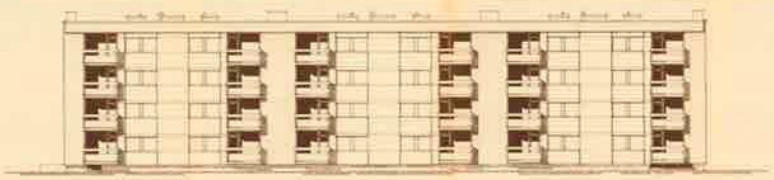
Gjetnes takst

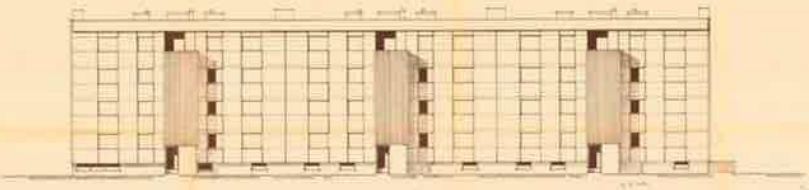
Sigurd Jorsalfars veg 23 B

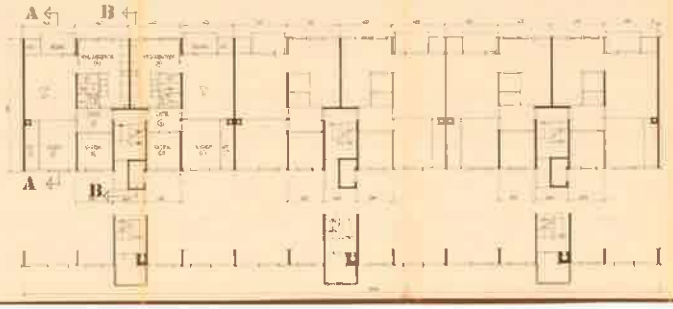
2. Etasje

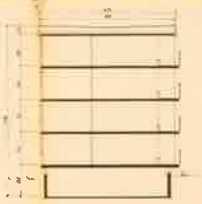


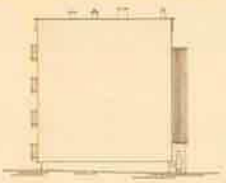
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

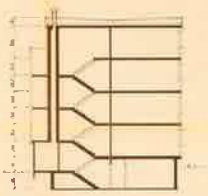


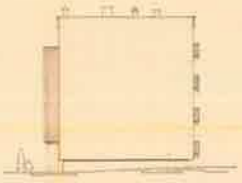












1. etasje

2. 3 × 4 etasje

BLOKK 7. 8 x 9

33

enova

Energiattest



Adresse **Sigurd Jorsalfars veg 23B, 7052 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363017**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182252220**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **335**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **235,04**

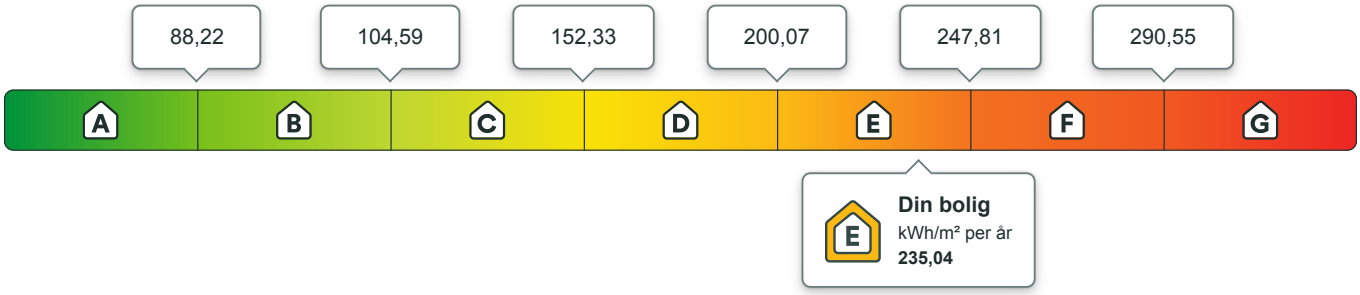
Sigurd Jorsalfars veg 23B, 7052 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 462,48	**252,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sigurd Jorsalfars veg 23B, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sigurd Jorsalfars veg 23B, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

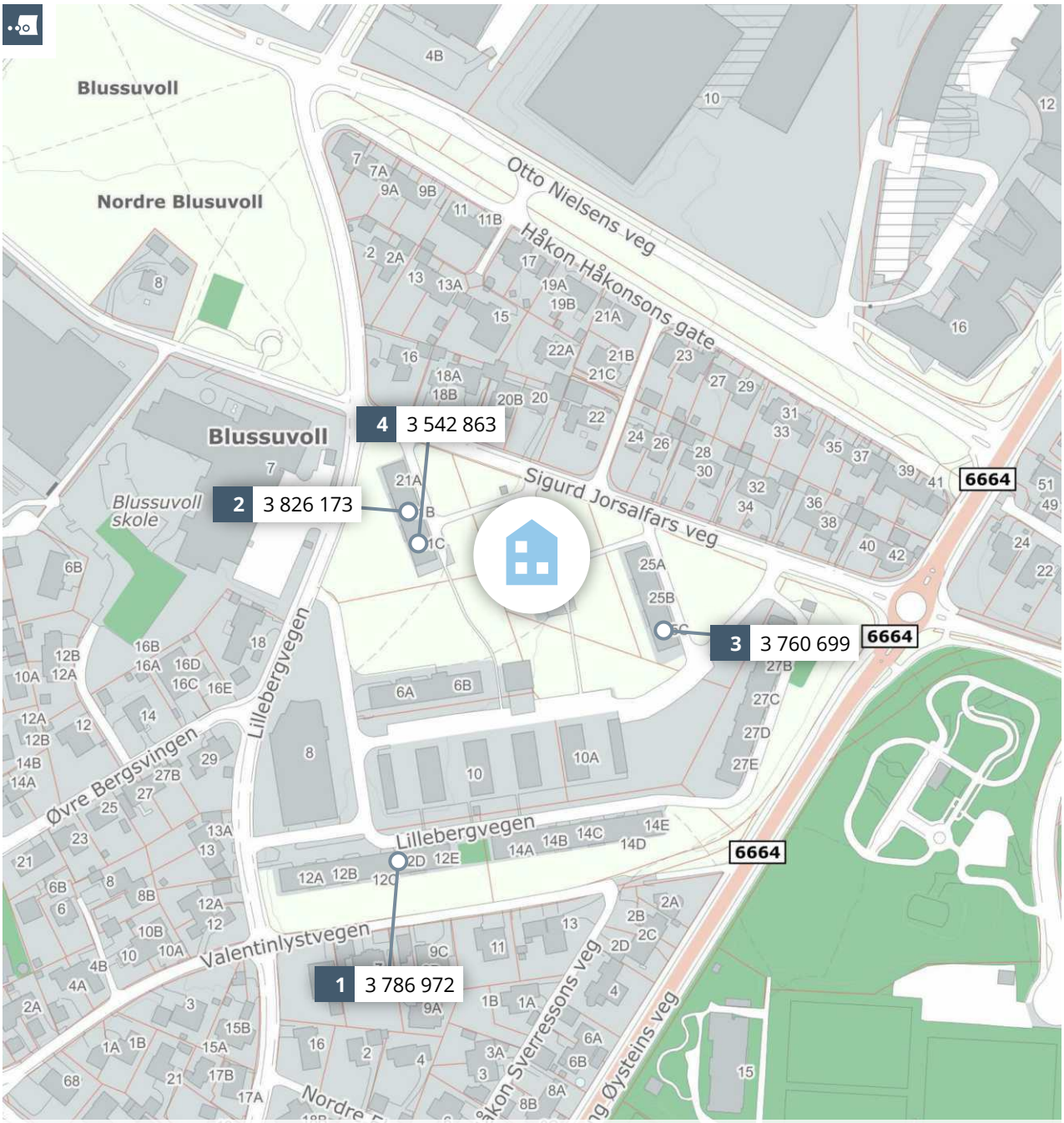
Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Meglers verdivurdering

SIGURD JORSALFARS VEG 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 07.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurd Jorsalfars veg 23 B, 7052 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 58 BNR 335 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS EBERG 2

Verdivurdert til

2 890 000

41 173	2 931 173	40 153
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	5 439
Formue	59 810
Soverom	2
Etasje	2

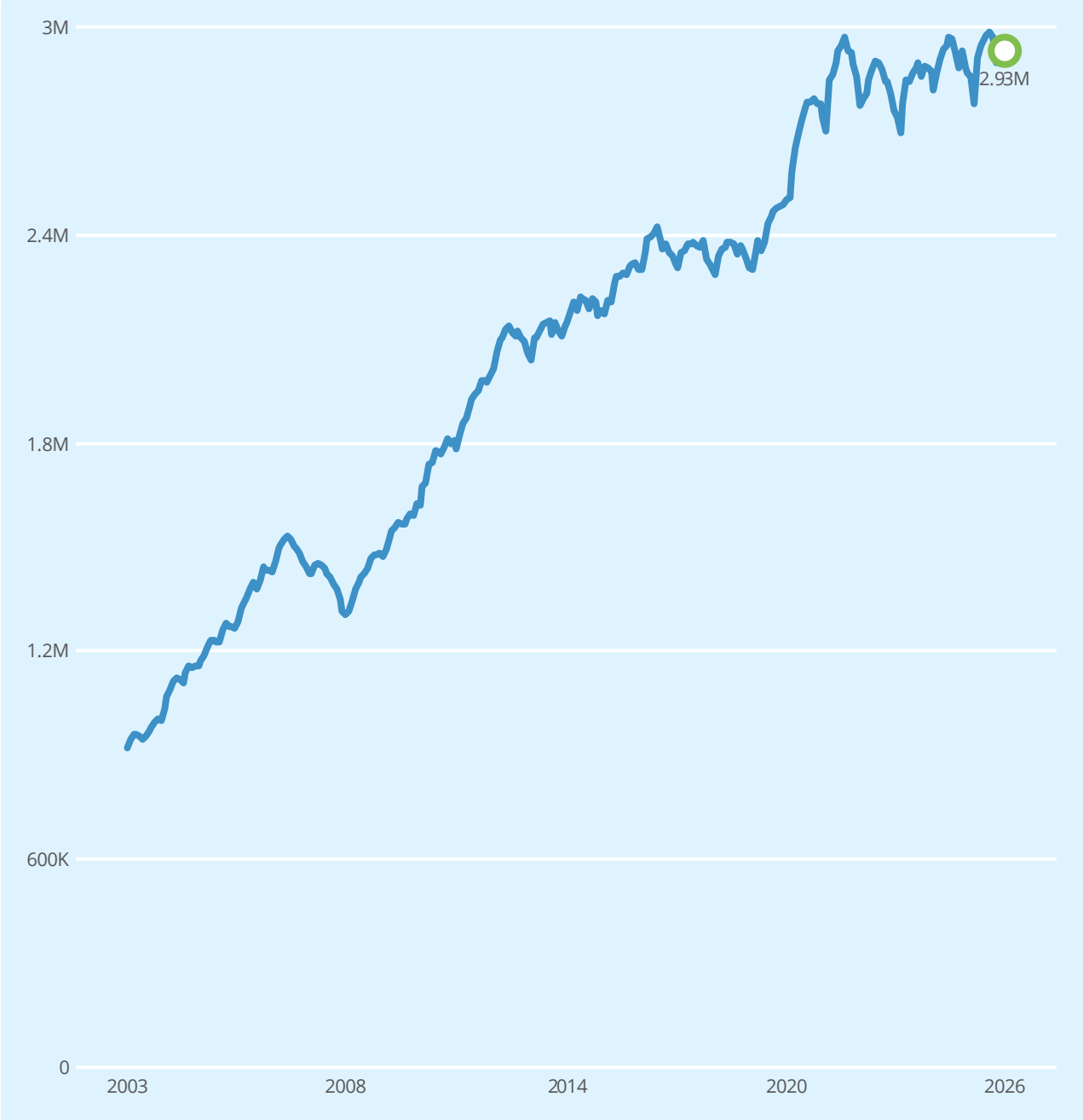
Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lillebergvegen 12 D 66 m² 1962 1. etg 2 sov	28.04.2026	3 790 000	**3 750 000**	36 972	3 786 972	**57 378**
2 Sigurd Jorsalfars veg 21 B 74 m² 1962 3. etg 3 sov	28.04.2026	3 940 000	**3 785 000**	41 173	3 826 173	**51 705**
3 Sigurd Jorsalfars veg 25 C 73 m² 1962 2. etg 2 sov	05.05.2026	3 750 000	**3 720 000**	40 699	3 760 699	**51 516**
4 Sigurd Jorsalfars veg 21 C 73 m² 1963 4. etg 2 sov	24.11.2025	3 590 000	**3 500 000**	42 863	3 542 863	**48 532**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i EBERG 2 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3.3M
3 224 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i EBERG 2 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3.6M
3 485 000 Prisantydning i snitt
3 413 000 Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 104 Lerkendal bydel i snitt siste 6 mnd
53 990 EBERG 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

40 153 Sigurd Jorsalfars veg 23 B
Totalpris 2 931 173

VEDTEKTER
FOR
BLUSUVOLD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling,
15. februar 2006.
Sist endret i ordinær generalforsamling 28. april 2021.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Blusuvold Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), jfr. borettslagsloven § 1- 1, 1.ledd.
Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten, jfr. borettslagsloven § 1 – 1, 1.ledd.

Forretningskontoret er i Lillebergveien 6 i Trondheim kommune.

Borettslagets organisasjonsnummer er 963 954 735.

§ 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - kroner – ett – hundre.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for lagsforpliktelsene, jfr. borettslagsloven § 1 – 2.

Egenandel ved forsikringsskade i den enkelte leilighet betales av andelseier.

§ 3. Andelseiere

Hver andelseier kan bare eie èn andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jfr. borettslagsloven § 4 – 1.
Ved sameie i andel gjelder reglene i borettslagsloven § 5 – 2.
Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.
Borettslaget kan pålegge salg av boligen dersom bruksoverlating er gjort i strid med borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.

Alle andelseiere skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en boenhet i laget og rett til å bruke fellesareal til det de er tenkt til eller vanlig brukt til.

§ 5. Overlating av bruken til andre

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5 – 4 til § 5 – 6.
Søknad om overlating av bruk av boligen skal fremsettes skriftlig til styret.
Søknaden skal inneholde opplysninger om hvor lenge bruken er tenkt overlatt til andre, navnet på den (de) som bruken er overlatt til, og opplysninger om informasjon om ordensregler m.v.
Andelseier skal også skriftlig informere om sin nye midlertidige adresse samt telefonnummer han/hun kan treffes på, så lenge andelseier har overlatt bruken av boenheten til andre.

Godkjenning vil bli nektet dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, samt i tilfeller der brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jfr. borettslagsloven § 4 – 4.
Har borettslaget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til borettslaget.

Dersom bruken er overlatt i strid med vedtektenes § 5 og borettslagsloven § 5 – 9, eller at vilkårene for bruksoverlating ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier.

§ 6. Eierskifte og vilkår for eierskifte

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 3 i vedtektene og borettslagsloven § 4 – 1.
Styret kan ellers nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.
Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.
Erververen av en andel har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 2.ledd.
Tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye andelseiere for betaling av felleskostnader til godkjenning av ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 3.ledd.

For arbeid med eierskifte om nekting og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 6.
Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for gitt, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 1.ledd. Meldingen skal inneholde begrunnelse for nekting, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.
Når andel er skiftet eier skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Følgende regler gjelder for bruk av forkjøpsrett for andelseierne:

Ved ledig leilighet gjelder omfordeling/tildeling (bytte/kjøp). Andelseier som er interessert i omfordeling (bytte) søker spesielt om dette, og må da stille sin leilighet til disposisjon for salg.
Vedrørende tildeling kan det søkes for:

A. Barn (over 18 år)
B. Foreldre til andelseier/ektefelle
C. De av andelseierne som tidligere har fått leilighet til barn/foreldre kan også søke.

Vedrørende tildeling, så går pkt. A foran pkt. B. Både pkt. A og B går foran pkt. C.
Omfordeling (bytte) går foran tildeling.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake, til andelseierens eller ektemakens slektning i opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, jfr. borettslagsloven § 4 – 15, 1.ledd.
Det er bare borettslaget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaverne, jfr. borettslagsloven § 4 – 14.
Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsretten, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

§ 8. Mislighold

Dersom en andelseier til tross for advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse etter borettslagsloven § 5 – 23.
Advarsel skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt, jfr. borettslagsloven § 5 – 22.

§ 9. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med like mange vara medlemmer.
Tjenestetiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år.
Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er tilstede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmer som er gitt. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
Styret kan gi prokura.
Styrets leder og ett styremedlem gir opplysninger om borettslaget til Foretaksregisteret.

§ 11. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.
Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen den 30. april.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig sier hvilke saker de ønsker skal tas opp.
Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.
Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg, jfr. Vedtektenes § 9.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møteregler

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.
Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som bli behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som er tilstede.
Hver andelseier har èn stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.
En andelseier kan avgi stemme som fullmektig for en annen. For èn andel med flere eiere kan det bare bli avgitt en stemme.
Med unntak av vedtektenes § 15 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Generalforsamlingen skal velge en eller flere revisorer, og kan velge en eller flere vara revisorer, jfr. borettslagsloven § 9 – 2.

§ 15. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. Forholdet til borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder borettslagsloven av 6. juni 2003, i kraft 15. august 2005.

ORDENSREGLER

for

Blusuvold Borettslag

Revidert oktober 2024

1.	Innledning	s. 2
2.	Uteareal	s. 2
3.	Oppganger/kjellere	s. 2
4.	Balkonger/tørkebalkonger/vinduer	s. 3
5.	Leilighetene	s. 4
6.	Husdyrhold	s. 5
7.	Renovasjon	s. 5
8.	Vaskeriet	s. 5
9.	Parkering/garasjer	s. 6
10.	Festlokale	s. 7
11.	Forsikring	s. 7

1. INNLEDNING

Ordensreglene skal sikre beboerne trygghet, orden, ro og trivsel i hjemmene.
Ordensreglene gjelder for andelseierne og de som bor i leilighetene i borettslaget.
Ordensreglene gjelder også for besøkende, og de som parkerer kjøretøy på borettslagets område.
Ordensreglene er utarbeidet med hjemmel i borettslagsloven § 5 – 11, 4.ledd.

Hver enkelt andelseier, leietaker og besøkende er ansvarlig for at Ordensreglene blir fulgt.

Meldinger og annen informasjon fra styret til andelseiere og leietakere ved rundskriv (på borettslagets hjemmeside eller ved utdeling, eller oppslag i oppgangene) gjelder på samme måte som Ordensreglene.

Borettslagets hjemmeside: **blusuvold.no**

For øvrig gjelder lov om borettslag (Lov 2003-06-06 nr. 39, i kraft 2005-08-05), og borettslagets vedtekter (sist revidert 31.01.2018).

2. UTEAREAL

2.1 Vern om plener og beplantning. Ta ikke snarveier over plenene, men bruk opparbeidede gangstier. Unngå å skade plenen ved utendørs grilling.

2.2 Kast ikke mat på plenen eller verandaen. Dette kan tiltrekke mus, rotter og andre skadedyr til området.

2.3 Bedene foran inngangspartiene stelles av oppgangens beboere. Det kan etter først å ha avtalt med styret, søkes om å få refundert innkjøp av blomster, stauder og busker.

2.4 Det er ikke tillatt å plassere containere foran blokkene uten etter styrets eller vaktmesters tillatelse.

2.5 Det er ikke tillatt å plassere private lekeapparater/innretninger som for eksempel trampoline, sandkasse og fotballmål på borettslagets fellesareal.

2.6 Benker og bord skal ikke plasseres til hinder for plenklipping etc., og skal umiddelbart ryddes og fjernes fra plenene etter bruk.

2.7 Det er ikke tillatt å henge gjenstander og lekeutstyr/-apparater i trær og stativer.

3 OPPGANGER/KJELLERE

3.1 Det skal ikke settes sykler, barnevogner, rullatorer, ski eller andre gjenstander i trappeoppganger eller kjellerganger. Barnevogner og rullatorer som ofte er i bruk kan plasseres under trappen i kjellernivå hvis ikke annet avtales med oppgangens beboere.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander, sko, søppelposer og annet utenfor entrèdørene.

3.2 Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting i kjellergangene.

3.3 Det er ikke tillatt å ta strøm til fryser/kjøleskap i kjellerbodene uten etter styrets tillatelse.

3.4 Lagring av ting/utstyr i tilfluktsrommene skal avtales med styret. Sykkelboden bør bare brukes til sykler og evnt. sykkelvogner. Sykler og sykkelvogner som står parkert i sykkelbodene skal merkes med navn.

3.5 Utvendige dører til sykkelbodene, og dører fra trappegang til kjeller skal alltid være låst.

3.6 Inngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet.

3.7 Navneskilt til utvendig ringetavle og dørklokke skal være standard, og bestilles hos vaktmester.

3.8 Navneskilt på postkassen bør være standard skilt (hvitt med sort skrift). Påklistrede lapper må unngås. Navneskilt kan bestilles hos vaktmester.

3.9 Utlufting av leilighetene skal ikke skje mot trappeoppgangen.

3.10 Det er røykeforbud i trappeoppganger, kjellere og ellers på borettslagets innendørs fellesareal.

3.11 Ved tilskitning av oppganger og kjellerganger under innflytting, oppussing eller ved frakt og annet, påligger det den enkelte andelseier/beboer å vaske, rydde og rengjøre etter seg.

4 BALKONGER/TØRKEBALKONGER/VINDUER

4.1 Gulv på stuebalkong skal vedlikeholdes med maling ved behov, eller minst hvert 4. år. Maling fås kostnadsfritt hos vaktmester.

4.2 Utelampen på balkongen er lysstyrt, og slås på samtidig for hele blokken. Andelseier/beboer plikter å sørge for at lyspæren er i orden. Det anbefales bruk av sparelampe.

4.3 Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongen. Det er heller ikke tillatt å henge julenek på balkongene.

4.4 Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, utvendige persienner, antenner, parabolanlegg, varmepumpe og lignende på balkongen, eller ellers på borettslagets bygninger.
Det må heller ikke monteres skjermvegg av noe slag, høye skap eller drivhus over rekkverket. Solparasoll kan brukes, og det kan monteres feste for balkongflagg.

Annet flagg enn nasjonalflagget tillates ikke brukt.

4.5 Det er ikke tillatt å lagre tunge gjenstander, eks. store kvanta med ved på balkongen, og balkongene skal heller ikke brukes som lagringsplass av avfall, gjenstander og eiendeler.

4.6 **Det er totalforbud mot bruk av grill på balkonger**. I tillegg er det forbud mot bruk av bart lys (åpen ild) på balkongene. Eventuell overtredelse av grillforbudet vil bli anmeldt.

4.7 Ta hensyn til naboene ved å unngå røyking på balkongene.

4.8 Det er ikke tillatt å riste/lufte matter, tøy eller sengeklær fra stuebalkong, vinduer, tørkebalkong, eller i trappeoppgang.

5 LEILIGHETENE

5.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600.

5.2 Blokkene er oppførte med etasjeskillere og vegger mellom leilighetene av 15 cm tykk betong uten noen form for ekstra lydisolasjon. Dette i tillegg til luftekanaler gjør at lyd lett forplanter seg i byggene. Det skal tas hensyn til dette slik at ikke naboer sjeneres med høy musikk, unødig støy og høye lyder.

5.3 Oppussing av leilighet skal skje på en mest mulig skånsom måte med hensyn til støy og sjenanse for naboene. Oppussingsarbeider som medfører støy og som vil ta tid, skal i god tid før arbeidene påbegynnes, varsles til berørte naboer.
For godt naboskaps skyld anbefales at tidspunkt for arbeid som medfører sterk støy avtales nærmere med berørte naboer, og at slikt arbeid bør unngås i helge- og høytidsdager.

5.4 Andelseier/beboer har ansvar for at røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer i leiligheten. Apparatet bør vendes minst hver andre måned og kontrolleres

5.5 Ved bruk av ildsted i leiligheten skal det kun fyres med brennbart materiale som ved, briketter og lignende, jfr. brannvernforskriften.

5.6 Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte til avtrekkskanalene på kjøkken og bad. Dette fordi utlufting ved bruk av avtrekksvifte vil kunne ødelegge det naturlige avtrekket i avtrekkskanalene. Det er heller ikke tillatt å innsnevre, ombygge eller endre på avtrekkskanalene.

5.7 Utbedring og vedlikehold av baderomsluk i leilighetene påligger hver andelseier. Vannskader fra bad omfattes normalt ikke av forsikringen fordi det forutsettes at dette skal være tett og vedlikeholdt. Utbedring, vedlikehold og skifte av sluk skal kun utføres av autorisert håndverker, og etter forskrift i våtromsnormen.
Ved fremleggelse av dokumentasjon på utført skifte av sluk fra autorisert håndverker, kan borettslaget etter søknad refundere kr. 4000,-. En forutsetning for refusjon er at

andelseier tilflytter og bor i leiligheten. En eventuell søknad om refusjon må fremsettes senest 1 år etter utført slukskifte.

5.8 Hovednøkkel som kan låse opp entrèdøren til alle leilighetene oppbevares av Falck. Hvis det skulle oppstå en nødssituasjon med behov for hjelp til opplåsing, kan Falck tilkalles på tlf. 73 95 78 50.
Andelseier/beboer som har behov for slik tilkalling skal legitimere seg, og betale alle kostnadene ved dette selv.

5.9 Følgende utstyr tilhører Telenor og kan ikke fjernes ved salg eller annet:
Tv-dekoder, modem, brannslukningsapparat.

6 HUSDYRHOLD

6.1 Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller større husdyr uten godkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før eventuell godkjenning av styret må søker innhente underskrifter (med eventuelle merknader) fra alle beboere i oppgangen.

6.2 Hundehold og annet husdyrhold skal skje på forsvarlig måte, og ikke være til fare sjenanse eller hinder for andre beboere.

6.3 Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets område. Avføring etter hund skal umiddelbart fjernes.

6.4 Borettslagets søknadsskjema om dyrehold (se vår hjemmeside), skal benyttes.

7 RENOVASJON

7.1 Husholdningenes avfall skal kildesorteres og legges i containere for henholdsvis matavfall, restavfall, papp/papir, plastemballasje og glass- og metallemballasje.
Farlig avfall skal plasseres i spesielle beholdere etter egen tømmeplan.
Se hjemmesiden til Trondheim Renholdsverk.
Containerne er plasserte på fellesområdet ved garasjene.

7.2 Borettslaget har primo mai hvert år våropprydding. Da er det anledning til å kaste annet avfall enn papp/papir, miljøavfall og restavfall.
Det er under våropprydding<u>en</u> <u>ikke</u> tillatt å kaste miljøfarlig avfall som for eksempel maling/malingsbøtter, bildekk, bilbatterier, giftige væsker, pærer/lysrør og elektriske artikler.

8 VASKERIET

8.1 Borettslagets fellesvaskeri er i sokkeletasjen i Lillebergvegen 6.
Vaskemaskinene og tørketromlene er tilkoblet myntautomater.

8.2 Det er ikke tillatt for andre enn borettslagets beboere å bruke vaskeriet.

8.3 Maskiner og utstyr skal behandles så skånsomt som mulig, og de skal rengjøres og tørkes etter bruk.

8.4 Vaskeriets åpningstider er:

Mandag – Torsdag:	0800 – 2000
Fredag:	0800 - 1800

Helligdager og alle dager før helligdager holdes vaskeriet stengt.

9 PARKERING/GARASJER/LADEPLASSER FOR EL-BIL

9.1 Parkering av kjøretøy kan bare skje etter tillatelse, og på borettslagets oppmerkede og skiltede parkeringsplasser.
Trondheim Parkering håndhever borettslagets parkeringsregler ved tilsyn, veiledning, kontroller og inndriving av kontrollavgift.
Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser og den enkelte andelseier administrerer selv 1 fast uteplass og 1 gjesteplass (24 timer) gjennom SmartOblat-registeret.

9.2 Borettslaget har 100 garasjer. Den som er tildelt garasje gis ikke tilgang til utendørs parkering, men kan administrere 1 gjesteplass i SmartOblat-registeret.
Styret har egen kontaktperson for garasjeutleie (se hjemmeside, blusuvold.no)
Søknad sendes på e-post til blusuvold@styremail.no
Søknaden skal inneholde: kjøretøyets registreringsnummer, andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Andelseier betaler leie av garasjeplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

9.3 Borettslaget har 21 ladeplasser for el-biler. Ladeplassene er skiltet og nummererte, og skal kun benyttes av den andelseier som har fått den aktuelle plassen.
Søknad om tillatelse sendes på e-post til blusuvold@styremail.no.
Søknaden skal inneholde: andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Når søknaden er innvilget meldes dette til Trondheim Parkering, og andelseier mottar deretter 2 e-poster fra Trondheim Parkering om tildeling av 1 ladeplass og 1 stk. gjesteoblat. Deretter tar andelseier selv kontakt med Aneo Mobility for bestilling og oppkobling på nummerert ladeplass.
Se https://www.aneo.com/tjenester/mobility/ tlf. 464 26000
Andelseier betaler leie av ladeplassen og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

9.4 Borettslaget har 45 parkeringsplasser for uteparkering.
Andelseier sender søknad om p-plass på e-post til blusuvold@styremail.no
Søknaden skal inneholde: andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Når søknaden er innvilget, melder styret dette inn til Trondheim parkering, og andelseier mottar deretter 2 e-poster fra Trondheim Parkering med varsel om tildeling av 1 fast uteplass og 1 stk. gjesteoblat.
Andelseier betaler leie av parkeringsplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

10 FESTLOKALE

10.1 Borettslaget har eget festlokale i kjelleren i Lillebergvegen 6. Festlokalet kan etter søknad leies ut til andelseiere. Styret har egen kontaktperson for utleie av festlokalet. Se årlig infoskriv.

10.2 Det er utarbeidet egen instruks for vilkår for leie av festlokalet og pris som skal godtas og underskrives av leietaker før utleie skjer.
Festlokalet skal alltid ryddes og rengjøres etter bruk. Eventuelle skader som er oppstått skal straks meddeles styret og erstattes av leietaker.

11 FORSIKRING

11.1 Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen gjelder all utilsiktet skade på bygninger, som for eksempel brann og vannskade.

11.2 Egenandel på forsikringsoppgjør er for tiden kr. 12 000,-, og skal dekkes av andelseieren selv. Enhver skade må overstige egenandelen om det skal gjøres krav overfor forsikringsselskapet.

11.3 Hvis skade skulle oppstå, skal andelseier snarest mulig melde fra til borettslagets forsikringsselskap, styret og vaktmester. Forsikringsselskapet vil sørge for besiktigelse og taksering av skaden. Dette gjøres til Gjensidige forsikring på telefon 03100 (åpent døgnet rundt), evnt. kundeservice@gjensidige.no, eller til Søderberg & Partners forsikringsmegling, tlf. 73 60 60 50, e-post: trondheim@soderbergpartners.no

Styret

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING OG INFORMASJONSMØTE I BLUSUVOLD BORETTSLAG

TORSDAG 23. APRIL 2026 KL. 1730

TIL ANDELSEIERE I BLUSUVOLD BORETTSLAG

I henhold til Borettslagsloven § 7-4. 1-ledd og vedtektenes § 11 innkalles det til ordinær generalforsamling i Blusuvold Borettslag:
Torsdag 23. april 2026 kl. 1730.

Dagsorden følger vedtektenes § 12 og Borettslagsloven. kap.7.

Generalforsamlingen og informasjonsmøtet avholdes i Frikirken, Brøsetvegen 145 A.

Informasjonsmøtet avholdes før ordinær generalforsamling, og tema her vil være

- Rehabiliteringen av borettslaget
- Utvidelsen av borettslaget
- «Brøsetruta» - og dens påvirkning på borettslaget
- Fornying av grenrør i samtlige leiligheter
- I.K.Lykke Eiendoms utbygging

VIKTIG!
For å få en korrekt oversikt over stemmeberettigede må navneseddelen på siste side fylles ut og leveres ved ankomsten til generalforsamlingen.

Trondheim, 26.mars 2026

Styret

Dagsorden for generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og revisjon
4. Styrets forslag:
   - Styrets forslag til ordinært budsjett for 2026

5. Innkomne forslag til saker

6. Valg:
   - På valg er: Styremedlem Tiger Svarholt og styremedlem Margrethe Baustad. Alle styremedlemmer velges for 2 år.
   - Valg av 5 varamedlemmer til styret (velges for 1 år)
   - Valg av 3 medlemmer til valgkomitè (velges for 1 år)

7. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn de som er angitt i innkallingen og dagsorden, jfr. Borettslagsloven § 7-8.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan møte med mer enn èn fullmakt, jfr. Brl. § 7-3, 1.ledd.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Vennligst benytt slippen på siste side.

Trondheim, 23. mars 2026

Styret

Sak 1:

Konstituering

a) Valg av møteleder – styrets forslag: Mona Lauvmo, Kjeldsberg Boligforvaltning
b) Valg av møtesekretær – styrets forslag: Styremedlem Tiger Svarholt
c) Opptelling og godkjenning av antall stemmeberettigede
d) Valg av to personer til å underskrive protokollen (referatet), sammen med møteleder
e) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

Sak 2:

Styrets årsberetning

Årsberetning og regnskapsberetning fra styret i Blusuvold borettslag for året 2025. Borettslaget er et frittstående borettslag med 212 boenheter.

Ingen andre enn de juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-2 kan eie mer enn èn andel, og ingen kan eie en andel som et utleieobjekt.

Borettslaget har et festlokale som kan leies av andelseiere, og et vaskeri for andelseiere i Lillebergvegen 6. Kontaktperson for leie av festlokalet har vært Bjørg Bratgjerd, og styret vil også i år takke Bjørg for alltid å stille opp til det beste for borettslaget.

Styret har bestått av:

Styrets leder:	Alf Rune Nilsen
Styremedlem:	Mari Østgaard
Styremedlem:	Per Overrein
Styremedlem:	Tiger Svarholt
Styremedlem:	Margrethe Baustad

Varamedlemmer:
Karen Wisløff, Arvid Langaune, Geir Eriksen, Bjørg Bratgjerd og Magnus Thurmann.

Valgkomite:
Rolf Thomas Bøyesen og Unni Kallar

Revisor
Orkla Revisjon

Regnskapsfører:
Kjeldsberg Boligforvaltning

Styremøter og styrets arbeid:

Styret har avholdt 21 styremøter og behandlet 69 saker under ordinær drift.

I tillegg er det gjennomført et betydelig antall møter omtrent ukentlig med våre samarbeidspartnere og offentlige etater.

2025 har i likhet med de siste foregående år vært meget arbeidskrevende og hektiske for styret, og med et stort ansvar.

Borettslaget er fortsatt inne i en tid med tre store og omfattende prosesser. Dette er rehabiliteringsprosessen, utvidelsen av borettslaget og prosessen med Trondheim kommune om utbyggingen av Brøsetruta. De to første prosessene er forankret i generalforsamlingens vedtak av 30.11.23.
Styret følger også opp I.K.Lykkes utbygging som vil komme på nabotomten til borettslaget.
I tillegg kommer nå en påkrevd og kostnadskrevende fornying av grenrør (til bad og kjøkken) i samtlige leiligheter. Undersøkelser har vist at svært mange av disse rørene er en utrygg forfatning og svært nedslitte.

Rehabiliteringsprosessen er forsinket fordi styret, sammen med våre advokater, fant at utkastet til kontrakt med entreprenør var for dårlig kvalitetssikret og var lagt under en entreprise som etter vårt skjønn ivaretok borettslaget på en lite tilfredsstillende måte. Det ble derfor besluttet å innhente ny prosjekt- og byggeledelse.

Rehabiliteringsprosessen ble ytterligere forsinket av at søknad om Enova-støtte på inntil 10 mill.kr. måtte revurderes og kvalitetssikres. Enova-søknaden ble først innlevert av tidligere prosjektledelse og viste seg å være mangelfull og måtte nullstilles

Styret er takknemlig for mange gode og konstruktive innspill som er kommet i møtene med Brukergruppen. Gruppen er satt sammen med deltakere fra alle blokkene, og vil gjenoppta sitt arbeid når rehabiliteringen påbegynnes.

Dette, og gode og konstruktive innspill fra andelseiere gir god motivasjon til å drive det viktige arbeidet for fellesskapet fremover.

Styret har behandlet 8 forsikringssaker og 16 klagesaker i 2025.

Leiligheter:

I 2025 er det registrert 15 salg av leiligheter. Det er registrert 3 søknader om bruksoverlating (fremleie) av leilighet.
Markedet er kjent med at borettslagets står foran både rehabilitering og deretter en utvidelse som vil bidra til å redusere en kommende fellesgjeld.
Eiendomsmeglere forklare fortsatt at høy boligrente medfører tregere salg av leiligheter.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget og dette kunngjøres på borettslagets hjemmeside og i portalen.

Det har i 2025 vært meldt om flere alvorlige klagesaker der noen har medført et betydelig merarbeid for styret. Flere av sakene har først og fremst vært alvorlige og vanskelige for berørte naboer, men også for styret.
Dessverre mangler enkelte påklagede evne og vilje til å forstå hva de gjennom sin virksomhet og atferd påfører naboer og andre av angst og uro.
Det er samtidig en omstendelig og langvarig prosess å gå til det skritt å begjære salgspålegg eller fravikelse av leilighet der dette er nødvendig.

Endel airbnb-utleie har også medført klager til styret over støy og bråk. Styret ber de andelseiere det gjelder om å kjenne sitt ansvar og holde orden og ikke leie ut for lengre tidsrom enn det loven tillater, jfr. Brl. § 5-4, som er inntil 30 dager i løpet av året.

Ytre miljø:

Borettslaget driver ingen virksomhet som forårsaker forurensning av miljøet.
Dessverre opplever vi en betydelig økning av forsøpling og feil avfallshåndtering rundt borettslagets containere. Noe som medfører økte kostnader for andelseierne og et unødvendig og lite takknemlig arbeid for vår vaktmester.

Indre miljø:

Borettslaget har driftsavtale med elektrofirmaet Vintervoll som gjennomfører kontroller på det elektriske anlegget og porttelefoner. Avtalen medfører reduserte priser for arbeid i borettslaget, og hos andelseiere.
Det elektriske anlegget som er felles, er i forskriftsmessig stand og ble oppgradert og utskiftet i 2007.

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring.
Styret gjentar den årlige anmodningen om at samtlige andelseiere sørger for at gamle varmtvannsbeholdere blir kontrollert og eventuelt skiftet, og at baderom og rør holder forskriftsmessig standard.
Rørfornyingsarbeidet avdekket dessverre flere feil og mangler i gamle beredere og vann- og avløpskoplinger, både på baderom og på kjøkken.
Styret forutsetter at samtlige andelseiere har gyldig og tilstrekkelig innbo- og løsøreforsikring, og dersom noen ikke har dette må de umiddelbart sørge for slik forsikring.

Vannrør, avløpsrør, kloakkrør og tak, overvåkes kontinuerlig og i henhold til interkontrollforskriften. Kloakkrørene på borettslagets område ble rehabilitert av fa. Rørfornying AS i 2009/2010.
I 2019/2020 gjennomførte Olimb Rørfornying AS rørfornying på alle soilrør, delvis alle grenrør samt på endel hovedrør ut fra blokkene.

Styret må i 2026 prosjektere og budsjettere med fornying av grenrør (avløpsrør fra bad og kjøkken) etter at det er påvist alvorlig slitasje på grenrør i flere leiligheter. Det er hittil utført fornying av grenrør i to leiligheter etter at det ble konstatert tilbakeslag av kloakk mot bad og kjøkken.

Styret vil igjen minne om Ordensreglene pkt. 3, og ber om at fellesarealer som oppganger, sykkelboder, kjellerganger og tilfluktsrom ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler. Alle dører skal være låste slik at vi slipper hendelser med innbrudd, jfr. Ordensreglene pkt. 3.6.
Borettslagets Ordensregler ble sist revidert oktober 2025..
Styret vil stadig minne om at man tar hensyn til naboer under oppussing i leilighetene, og følger Ordensreglene. Det skaper trygghet og gir tilbake godt naboskap.

Styret har avtale med Fretex om henting av løsøregjenstander som er tenkt kastet, og som kan gjenbrukes.

Arbeidsmiljø:

Arbeidsmiljøet til vår driftsleder og sommervikarer er ivaretatt med hensyn til helse, miljø, forsikringer og sikkerhet.
Vaktmester er ansatt i 100 % stilling. Borettslaget har pensjonsavtale, tariffavtale og ulykkesforsikring for ansatte. Styret vil takke vaktmester for godt utført arbeid i 2025.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Årsregnskap:

Det fremlagte driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, gir god og tydelig informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Det er ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets mening har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Forslag til anvendelse av disponible midler:

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 12 127 396,- som overføres til neste års drift.

Nærmere om budsjettet for 2026:

Forslaget til budsjett som legges frem i generalforsamling gjelder ordinær drift i 2026.

Ved oppstart rehabilitering vil det bli igangsatt arbeid med finansieringsplan og nye budsjetter. Det vil bli avviklet informasjonsmøter når dette kommer.

Kommunale eiendomsskatter har økt betydelig også i 2025 og øker igjen i 2026. Det er også økning i forsikringspremier og generell prisstigning hos samtlige av våre leverandører, herunder vaskefirma og Telenor. Budsjett for ordinær drift er tilpasset dette for 2026.

Følgende vedlikeholdsarbeider og tiltak er utført i 2025:

- vedlikehold/reparasjoner på trapper ved inngangsdører
- vedlikehold av tørkebalkonger (holdes under oppsikt for å unngå stengning)
- vedlikehold på garasjer og garasjeporter (stadig pågående)
- kontroll med verandagolv (stadig pågående og for å unngå stengning)
- utskifting av låskasser i dører
- maling av kjellerrom, vaskeri og oppganger
- oppgradering til fiber i alle leiligheter

Vedlikehold og tiltak som vil bli iverksatt eller fortsette i 2026:

- prosjektering og oppstart rehabilitering
- planlegging og prosjektering utbygging i regi av Fredensborg Bolig
- prosjektering og planlegging påvirkning av Brøset-ruta
- kontroll av tørkebalkonger (stadig pågående)
- prosjektere og beregne utskifting av grenrør i alle leiligheter
- maling av kjellergolv, vaskeri og oppganger
- fortsette utskifting av resterende låskasser i dører der dette er nødvendig
- kontroll av lekeområder og lekeapparater
- få oversikt over og stanse utleie (fremleie) og korttidsutleie av leiligheter i strid med lov og vedtekter
- sikringsarbeid på garasjer fortsetter

Styret ønsker nye andelseiere velkommen i borettslaget, og retter en takk til alle som bidrar med gode og konstruktive tilbakemeldinger i en viktig og avgjørende tid for borettslaget

Trondheim, 23. mars 2026

Alf Rune Nilsen
Styreleder

Mari Østgaard
Styremedlem

Margrethe Baustad
Styremedlem

Tiger Svarholt
Styremedlem

Per Overrein
Styremedlem

BankID Signing
Per Overrein
2026-03-05

BankID Signing
Alf Rune Nilsen
2026-03-05

BankID Signing
Tiger Lill Svarholt
2026-03-05

BankID Signing
Mari Østgaard
2026-03-05

BankID Signing
Margrethe Skjervold Baustad
2026-03-06

Blusuvold Borettslag

2025

kjeldsberg

BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Blusuvold Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse driftsinntekter	2	157 828	122 493	10 000	10 000
Felleskostnader		10 655 124	10 485 533	10 655 120	11 538 547
Renter felleslån		540 996	0	541 000	0
Avdrag felleslån		342 000	0	342 000	0
Leieinntekter		374 822	237 875	200 000	350 000
Utleie		0	18 500	0	0
Sum inntekter		**12 070 770**	**10 864 401**	**11 748 120**	**11 898 547**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	1 716 664	1 201 472	1 490 146	1 803 677
Avskrivning		38 766	51 500	52 000	5 520
Revisjonshonorar	3	15 500	14 625	15 225	16 600
Forretningsførerhonorar		226 600	229 858	226 600	238 000
Andre honorarer og kontingenter	4	177 182	1 270	308 000	50 000
Kommunale avgifter og renovasjon	5	2 418 285	2 355 376	2 660 000	2 525 000
Administrasjons- og møteutgifter		97 137	59 765	75 000	111 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		94 185	98 732	83 500	95 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		1 666	0	0	5 300
Renhold/ matteservice		217 033	308 597	315 000	230 600
Vedlikehold/ drift	6	208 180	328 132	1 450 000	1 450 000
Energikostnader		140 944	153 203	200 000	200 000
Fellesavtale TV og bredbånd		1 235 349	1 307 404	1 370 000	1 370 000
Forsikring		674 041	582 432	650 000	700 000
Gebyr og bankomkostninger		41 701	29 927	0	30 000
Prosjektkostnader rehabilitering	4	1 393 266	887 806	1 500 000	1 852 000
Sum driftskostnader		**8 696 498**	**7 610 098**	**10 395 471**	**10 683 197**
Driftsresultat		**3 374 272**	**3 254 303**	**1 352 649**	**1 215 350**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		361 014	234 316	100 000	100 000
Annen finansinntekt		64 307	0	0	0
Rentekostnader	7	525 406	559 041	541 000	477 400
Avdrag lån		0	0	342 000	377 950
Finansresultat		**-100 086**	**-324 725**	**-783 000**	**-755 350**
Resultat		**3 274 186**	**2 929 578**	**569 649**	**460 000**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8, 9	3 274 186	2 929 578	569 649	460 000
Sum overføringer		**3 274 186**	**2 929 578**	**569 649**	**460 000**

Balanse pr 31. desember

Blusuvold Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 11	37 265 159	37 265 159
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10, 11	37 234	76 000
Sum anleggsmidler		**37 302 393**	**37 341 159**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	48 571
Andre fordringer		1 005 383	317 252
Sum fordringer		**1 005 383**	**365 823**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	12 817 221	9 745 197
Sum omløpsmidler	**13**	**13 822 603**	**10 111 020**
Sum eiendeler		**51 124 996**	**47 452 179**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	21 200	21 200
Sum innskutt egenkapital		**21 200**	**21 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	39 348 560	36 074 374
Sum opptjent egenkapital		**39 348 560**	**36 074 374**
Sum egenkapital		**39 369 760**	**36 095 574**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	11	1 657 300	1 657 300
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	8 402 729	8 747 539
Sum annen langsiktig gjeld		**10 060 029**	**10 404 839**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 058 297	435 730
Forskuddsbetalte felleskostnader		257 396	123 709
Skyldige offentlige avgifter		112 650	79 091
Annen kortsiktig gjeld		266 863	313 236
Sum kortsiktig gjeld	**13**	**1 695 207**	**951 766**
Sum gjeld		**11 755 236**	**11 356 605**
Sum egenkapital og gjeld		**51 124 996**	**47 452 179**

Balanse pr 31. desember

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024

Trondheim,
Styret for Blusuvold Borettslag

Alf Rune Nilsen Styrets leder	Margrethe Skjervold Baustad Styremedlem	Tiger Lill Svarholt Styremedlem
Mari Østgård Styremedlem	Per Overrein Styremedlem	

Blusuvold Borettslag

Noter til årsregnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Om virksomheten
Foretaket er et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra Lillebergveien 6, 7052 Trondheim

Note 2 Diverse Inntekter

Borettslaget har mottatt kr 157 828 i inntekter i 2025. Inntektene består i hovedsak fra gebyr for prøving av forkjøpsrett ifm. salg av andeler.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	320 000	-	-

Lønnskostnad	**2025**	**2024**
Vaktmesterlønn og andre lønnskostnader	1 184 668	823 177
Styrehonorar	320 000	230 000
Arbeidsgiveravgift	211 996	148 295
Sum	**1 716 664**	**1 201 472**

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på generalforsamling og styrets instruks om fordeling. Det ble foretatt en korreksjon av pensjonsinnbetalinger som hadde vært feil rapportert i mange år fra tidligere forretningsfører. Denne kostnaden har vært underrapportert og er hovedårsaken til at det er noe overforbruk av lønnskostnader mot budsjett i år.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **15 500**

Note 4 Prosjektkostnader rehabilitering

Det har i løpet av året tilkommet kostnader til rehabilitering og prosjektering. Disse kostnadene omfatter blant annet:

Konsulenthonorar FOC AS	7 781
Juridisk bistand prosjekter fra Ernst & Young advokatfirma AS	921 267
Byggeledelse -Advansia AS	422 052
Ansvarsforsikring Byggherre	19 818
Rådgivningsbistand Enova støtte m.m	186 855
Sum	**1 557 773**

Note 5 Kommunale avgifter

Det ble vedtatt i statsbudsjettet reduksjon på mva på vann og avløp gjeldende f.o.m 01.07.2025. Dette har medført at kostnader til kommunale avgifter har vært 241 715 kr i underforbruk mot budsjett, og bidrar til det gode resultatet i år.

Note 6 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på borettslagets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Driftsmateriell vaktmester og renholds artikler	67 634
Låskasser, dørklokker og reparasjoner etter innbrudd	33 308
Installasjon av lysmast til veg	18 530
Diverse småreparasjoner og utstyr	14 798
Omgjøring av avløpsstammer	56 304
Drift av traktor og maskiner	17 606
Sum	**208 180**

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2025	Gjeld med forfall ut over 5 år
DnB	10 000 000	8 402 729	344 810	6 274 572
Sum	10 000 000	8 402 729	344 810	6 274 572

Borettslaget refinansierte i 2021 sitt lån i DnB. Det refinansierte lånet var på kr 10 000 000, med flytende rente som pr. 31.12.25 var på 5,79%. Nedbetalingstid var 20 år ved låneopptak og lånet forventes nedbetalt i år 2040.

Andelene har ulik prosentvis fordeling av felleslån.
Gjeldende fordeling er som følger:

Type	Antall	Andel felleslån	Total	Fordeling felleslån pr. andel	Total fordeling
2 roms (403001)	5	43 601	218 005	0,52 %	2,59 %
2 roms (403193)	12	31 873	382 474	0,38 %	4,55 %
2 roms (403194)	8	23 349	186 790	0,28 %	2,22 %
2 roms (403002)	15	44 474	667 106	0,53 %	7,94 %
3 roms (403181)	38	40 212	1 528 042	0,48 %	18,19 %
3 roms (403043)	114	40 952	4 668 522	0,49 %	55,56 %
4 roms (403005)	5	36 950	184 751	0,44 %	2,20 %
4 roms (403006)	15	37 803	567 040	0,45 %	6,75 %
	212	**8 402 729**	**8 402 729**		**100,00 %**

Note 8 Egenkapital

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Andelskapital	212	100	21 200

EK 1.1	36 095 574
Årets resultat	3 274 186
EK 31.12	**39 369 760**

Note 9 Resultat

Borettslagets avdrag på lån gir en positiv effekt på resultatet da det inngår i driftsinntektene. Betaling av avdrag vises ikke som en finanskostnad, men reduserer i stedet pantelånet i balansen. Ved kun å ta høyde for resultateffekten av avdrag i resultatet ville borettslagets reelle resultat for 2025 vært:

Resultat pr. 31.12.25	3 274 186
Betalte avdrag 2025	-344 810
Resultat uten avdragseffekt pr. 31.12.25	**2 929 376**

Note 10 Varige driftsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Rehabilitering	Tomtekjøp	Rehabilitering el-anlegg og kloakknett	Nye parkerings-plasser og ny garasje	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 158
Anskaffelseskost 31.12.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 158
Bokført verdi pr. 31.12.	**10 028 666**	**10 081 466**	**12 854 236**	**3 515 539**	**785 251**	**37 265 159**
Anskaffelses år	1962-1964	1992-1995	1998	2007-2009	2006, 2012	

Borettslagets eiendom avskrives ikke, da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av bygningsmassen.

Arbeidsmaskiner

	Massey Ferguson	Sami feiemaskin	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	631 250	81 250	712 500
Anskaffelseskost 31.12.	631 250	81 250	712 500
Akk. avskrivninger 31.12.	631 250	44 016	675 266
Bokført verdi pr. 31.12.	-	**37 234**	**37 234**
Årets avskrivninger	33 250	5 516	**38 766**
Anskaffelses år	2012	2018	
Avskrivning	Lineær	Lineær	

Arbeidsmaskiner er vurdert til kostpris med fradrag for senere avskrivninger.
Balanseført verdi gjenspeiler verdien på arbeidsmaskinene.

Note 11 Pantstillelser og garantier mv.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2025	2024
Borettsinnskudd	1 657 300	1 657 300
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 402 729	8 747 539
Sum	10 060 029	10 404 839

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2025	2024
Bygninger	36 465 879	36 465 879
Sum	36 465 879	36 465 879

Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekks midler med kr 70 603.

Note 13 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	9 159 254
Årets resultat	3 274 186
Tilbakeføring av avskrivninger	38 766
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-344 810
Årets endring i disponible midler	2 968 142
Disponible midler 31.12.	**12 127 396**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Blusuvold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blusuvold Borettslag som viser et overskudd på kr 3 274 186. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 77, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.03.2026

ORKLA REVISJON

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets internkontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tiller, 9. mars 2026
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 77, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat for å beskytte dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.03.2026 08:53:28

Signaturmetode

BankID (NO)

Sak 4:

Styrets forslag til generalforsamlingen:

1. Styrets forslag til ordinært driftsbudsjett for 2026

Sak 5:

Innkomne forslag:

1.
Forslag fra Charlotte Aschim, Sigurd Jorsalfars veg 25B:

Til styret i Blusuvold Borettslag,

Jeg viser til informasjon om at andelseiere kan fremme saker til ordinær generalforsamling 23. april 2026, med frist 13. mars 2026.

Jeg ønsker med dette å fremme to separate saker til behandling.

Navn: Charlotte Aschim
Leilighet: 0202

SAK 1

Innføring av tydelige prosess- og dokumentasjonsrutiner ved større inngrep i boenheter

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at ved fremtidige tiltak som innebærer permanente konstruksjonsendringer i andelseieres boenheter, skal følgende prosesskrav gjelde:

1. Det skal foreligge skriftlig dokumentasjon av vurderte alternative løsninger.
2. Det skal foreligge dokumentert risikovurdering (teknisk og økonomisk).
3. Ansvarsforhold mellom borettslag og andelseier skal klargjøres skriftlig før gjennomføring.
4. Berørte andelseiere skal gis reell mulighet til innspill før endelig beslutning.
5. Dokumentasjon skal arkiveres og være tilgjengelig ved senere salg eller forsikringssak.

Ordningen skal gjelde for alle fremtidige prosjekter som medfører varige bygningsmessige endringer i den enkelte andel.

Begrunnelse

Pågående rørrehabilitering har vist at større tekniske inngrep i private boenheter kan skape usikkerhet rundt ansvarsforhold, risiko og verdimessige konsekvenser.

Forslaget fremmes ikke som kritikk av enkeltpersoner, men som et ønske om å styrke borettslagets rutiner og sikre:

- Forutsigbarhet
- Transparens
- Redusert konfliktnivå
- Bedre dokumentasjon for fremtidige situasjoner

Tydelige prosesser vil beskytte både borettslaget og andelseiere ved senere salg, forsikringsforhold og fremtidige rehabiliteringer.

SAK 2

Formell avklaring av ansvar og ferdigstillelse knyttet til rørføring og innkassing i leilighet 0202

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal:

1. Sørge for ferdigstillelse av arbeidet i leilighet 0202 i henhold til god håndverksmessig standard.
2. Utstede en skriftlig ansvarserklæring som klargjør at den etablerte rørføringen og permanente innkassingen er del av borettslagets felles anlegg, og at borettslaget påtar seg ansvar for:
    - teknisk funksjon
    - tetthet og våtromsrelaterte forhold
    - fremtidige følgeskader
    - dokumenterte merkostnader ved senere rehabilitering som direkte følge av valgt løsning
    - dokumentert og konkret verdireduksjon som direkte kan knyttes til løsningen
1. Bekrefte at slik dokumentasjon skal kunne fremlegges ved salg eller forsikringssak.

Når ovennevnte er gjennomført, anses forholdet som avsluttet mellom partene.

Begrunnelse

I forbindelse med arbeid på grenrør og avløpssystem er det etablert ny rørføring og permanent innkassing i leilighet 0202.

For å sikre ryddighet, forutsigbarhet og korrekt ansvarsplassering, bør dette formaliseres skriftlig. En slik avklaring vil redusere risiko for fremtidige konflikter og sikre at saken kan avsluttes på en ordnet måte.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Forslag til minnelig løsning
- Vedlegg 2 – Forslag til ansvarserklæring
- Vedlegg 3 – Grenrør og ny rørføring bak innkassing bad 0202
- Vedlegg 4 – Innkasset område bad 0202

Vedlagte fotografier viser den etablerte rørføringen, grenrør og konstruksjonsmessig innkassing i badet i leilighet 0202. Bildene legges ved som dokumentasjon av utført løsning og tilhørende bygningsmessig inngrep.

Jeg ber om skriftlig bekreftelse på at forslagene er mottatt innen fristen og vil bli behandlet på generalforsamlingen.

Vennlig hilsen,
Charlotte Aschim
Leilighet 0202

ANSVARSERKLÆRING

Mellom
Blusuvold Borettslag (org.nr. ...)
og
Charlotte Aschim, andelseier i leilighet 0202

1. **Bakgrunn**
Borettslaget har i forbindelse med arbeid på grenrør og avløpssystem etablert ny rørføring og permanent innkassing i våtrommet i leilighet 0202.

2. **Ansvar for konstruksjonen**
Borettslaget erkjenner at den etablerte rørføringen og innkassingen er del av borettslagets felles røranlegg og påtar seg fullt ansvar for konstruksjonen, herunder:
a. teknisk funksjon
b. tetthet og tilknyttet våtromsproblematikk
c. eventuelle fremtidige følgeskader
d. eventuelle skader som kan knyttes til løsningens utforming

3. **Fremtidige merkostnader**
Borettslaget forplikter seg til å dekke dokumenterte merkostnader som andelseier påføres ved fremtidig rehabilitering av bad eller kjøkken som følge av dagens løsning, herunder ekstra arbeid med demontering, tilpasning eller ombygging.

4. **Verdiforringelse**
Dersom løsningen ved et eventuelt salg dokumenteres å medføre konkret og målbar verdireduksjon, skal borettslaget dekke dokumentert tap.

5. **Dokumentasjon ved salg**
Borettslaget skal ved forespørsel utstede skriftlig bekreftelse på ansvar og teknisk løsning som kan fremlegges ved salg.

6. **Ferdigstillelse**
standard.
Arbeidet ferdigstilles av borettslagets entreprenør i henhold til god håndverksmessig
Denne erklæring er bindende for borettslaget og dets rettsetterfølgere.
Dato:
For Blusuvold Borettslag
Signatur:
Navn:

Forslag til minnelig løsning – ferdigstillelse av bad SJ25B

For å unngå ytterligere konflikt og sikre en effektiv og forsvarlig ferdigstillelse av badet, foreslår jeg følgende minnelige løsning:
1. Borettslaget ferdigstiller arbeidet i henhold til god håndverksmessig standard.
2. Borettslaget signerer vedlagte ansvarserklæring som regulerer fremtidig ansvar knyttet til rørføring og innkassing.
3. Partene anser deretter saken som avsluttet uten ytterligere krav fra noen av sidene.

Jeg presiserer at dette forslaget fremmes for å sikre fremdrift og forutsigbarhet, og uten at jeg gir avkall på rettslige innsigelser dersom en løsning ikke oppnås.
Jeg håper vi kan løse saken på denne måten til beste for begge parter.
Vennlig hilsen
Charlotte Aschim

Styrets kommentar til Aschims 2 forslag:

I et borettslag har felleskapet ansvar for bygningenes tak, fasader, grunnmur, rør, ledninger, elektriske anlegg til leilighetene og arealer til felles bruk for andelseierne. Dette følger direkte av borettslagsloven.
Etter borettslagsloven § 5-17 har borettslaget en plikt til å sørge for nødvendig og påkrevd vedlikehold, f.eks. også av grenrør til baderom og kjøkken.
I og med at borettslagsloven er klar og tydelig på fordeling av ansvar for bygningsmasse vedlikehold og drift, er det unødvendig å bringe dette inn som sak til årsmøtet og med krav om egne erklæringer om ansvar og dokumentasjon på nødvendigheten av en påkrevd utbedring.
Styret foreslår forslagene avvist.

2.

Forslag fra Kristoffer Smedshammer, Lillebergvegen 12 E:

Forslag
Det fremlegges forslag om fjerning av benker med skjermvegg mellom Lillebergvegen 12 og garasjer. Forslaget om fjerning fremlegges med bakgrunn i at benken med tilhørende skjermvegg blir nå fast benyttet til oppholdssted for utagerende barn/tenåringer som spiller musikk, røyker hasj og kaster søppel rundt seg.
Slik det er nå er benkene til ulempe for beboere og evt. vaktmester som må rydde søppel flere dager i uken på sommerstid.
Med hilsen
Kristoffer Smedshammer (andelseier Lillebergvegen 12E)

Styrets kommentar til Smedshammer forslag:

Styret er enig i beskrivelsen av sakens faktum, men vil påpeke at dette er en sak som ligger under et styres ansvar og som det er unødvendig å fremme I en generalforsamling.
Styret foreslår at saken behandles og avgjøres av styret og ikke i generalforsamling.

Sak 7:

Godtgjørelse til styret, jfr. Brl. § 8-4

Styret ber generalforsamlingen opprettholde styrets honorar som budsjettert, og slik det ble satt i 2025 med slik begrunnelse:
Honoraret skal gjenspeile styrets ansvar, arbeidsoppgaver og arbeidsbelastning innenfor ordinær drift av borettslaget.
Forslag til vedtak: Styrets honorar opprettholdes som budsjettert med kr. 320 000,-

Fullmakt

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på generalforsamlingen i Blusuvold Borettslag torsdag 23. april 2026 kl. 1730.

Husk !: -Ingen kan møte med mer enn èn fullmakt, jfr. Brl. § 7-3, 1.ledd.

Navn.....Andelsnummer.....

Adresse.....

Trondheim, den.....

.....
Underskrift

Klipp her!

.....

Navneseddel

Denne navneseddelen påføres andelseierens navn, adresse, andelsnummer, og leveres ved ankomsten til generalforsamlingen.

Navn.....

Adresse.....

Andelsnummer.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med èn stemmerett for èn andel.

BankID Qualified Signing
Aune, Kirsten
2026-04-24
BankID Qualified Signing
Lauvmo, Mona Iren
2026-04-24
BankID Qualified Signing
Lindstrøm, Ellinor B A
2026-04-26

Protokoll fra ordinær generalforsamling
Blusuvold Borettslag 23. april 2026

Generalforsamlingen ble avholdt 23. april. 2026 kl 17.30. Sted: Frikirken, Brøsetveien 145a

Til stede fra styret: Alf Rune Nilsen, Tiger Lill Svarholt, Margrethe Skjervold Baustad, Mari Østgaard og Per Overrein.

Inviterte til informasjonsmøtet: Tor Erik Hermansen og Kristin Skjetne, Olimb rørfornying. Sigurd Emil Steen, Prorør.

Før ordinær generalforsamling ble det holdt et informasjonsmøte med følgende tema:
- Rehabiliteringen av borettslaget
- Utvidelsen av borettslaget
- "Brøsetruta" og dens påvirkning på borettslaget
- I.K. Lykke Eiendoms utbygging
- Fornying av grenrør i samtlige leiligheter

Dagsorden generalforsamling:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og revisjon
4. Styrets forslag til ordinært budsjett for 2026
5. Innkomne forslag til saker
6. Valg, på valg er:
- Styremedlem Tiger Svarholt
- Styremedlem Margrethe Skjervold Baustad
- 5 varamedlemmer til styret
- 3 medlemmer til valgkomité
7. Godtgjørelse til styret

1.Konstituering

a. Valg av møteleder- styrets forslag: Mona Lauvmo, Kjeldsberg Boligforvaltning. Godkjennes
b. Valg av møtesekretær - styrets forslag: Tiger Lill Svarholt. Godkjennes
c. Det møtte 59 stemmeberettigede og 7 fullmakter ble levert. Totalt 66 stemmeberettigede

d. Valg av 2 personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder: Ellinor B. A. Lindström og Kirsten Aune
e. Godkjenning av innkallingen.
2 bilder tilhørende innkommende forslag til saker; sak 1 og 2, ble ikke lagt ved innkallingen, ellers ingen bemerkninger. Innkallingen godkjennes

2. Årsmelding
Vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Regnskap og revisjon
Vedtak: Regnskap for 2025 godkjennes og revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Styrets forslag til ordinært budsjett 2026.
Vedtak: Styrets forslag til ordinært budsjett godkjennes.

5. Innkomne forslag til saker

<u>1. Forslag fra Charlotte Aschim, Sigurd Jorsalfars veg 25b:</u>

Innføring av tydelige prosess- og dokumentasjonsrutiner ved større inngrep i boenheter

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at ved fremtidige tiltak som innebærer permanente konstruksjonsendringer i andelseieres boenheter, skal følgende prosesskrav gjelde:

1. Det skal foreligge skriftlig dokumentasjon av vurderte alternative løsninger.
2. Det skal foreligge dokumentert risikovurdering (teknisk og økonomisk).
3. Ansvarsforhold mellom borettslag og andelseier skal klargjøres skriftlig før gjennomføring.
4. Berørte andelseiere skal gis reell mulighet til innspill før endelig beslutning.
5. Dokumentasjon skal arkiveres og være tilgjengelig ved senere salg eller forsikringssak.

Ordningen skal gjelde for alle fremtidige prosjekter som medfører varige bygningsmessige endringer i den enkelte andel.
Begrunnelse

Pågående rørrehabilitering har vist at større tekniske inngrep i private boenheter kan skape usikkerhet rundt ansvarsforhold, risiko og verdimessige konsekvenser.
Forslaget fremmes ikke som kritikk av enkeltpersoner, men som et ønske om å styrke borettslagets rutiner og sikre:
Forutsigbarhet
Transparens
Redusert konfliktnivå
Bedre dokumentasjon for fremtidige situasjoner

Tydelige prosesser vil beskytte både borettslaget og andelseiere ved senere salg, forsikringsforhold og fremtidige rehabiliteringer.

2. Forslag fra Charlotte Aschim, Sigurd Jorsalfars veg 25b:

Formell avklaring av ansvar og ferdigstillelse knyttet til rørføring og innkassing i leilighet 0202

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal:

1. Sørge for ferdigstillelse av arbeidet i leilighet 0202 i henhold til god håndverksmessig standard.
2. Utstede en skriftlig ansvarserklæring som klargjør at den etablerte rørføringen og permanente innkassingen er del av borettslagets felles anlegg, og at borettslaget påtar seg ansvar for:

teknisk funksjon
tetthet og våtromsrelaterte forhold
fremtidige følgeskader
dokumenterte merkostnader ved senere rehabilitering som direkte følge av valgt løsning
dokumentert og konkret verdireduksjon som direkte kan knyttes til løsningen

1. Bekrefte at slik dokumentasjon skal kunne fremlegges ved salg eller forsikringssak.

Når ovennevnte er gjennomført, anses forholdet som avsluttet mellom partene.
Begrunnelse

I forbindelse med arbeid på grenrør og avløpssystem er det etablert ny rørføring og permanent innkassing i leilighet 0202.
For å sikre ryddighet, forutsigbarhet og korrekt ansvarsplassering, bør dette formaliseres skriftlig. En slik avklaring vil redusere risiko for fremtidige konflikter og sikre at saken kan avsluttes på en ordnet måte.

2. Forslag fra Charlotte Aschim, Sigurd Jorsalfars veg 25b:

Formell avklaring av ansvar og ferdigstillelse knyttet til rørføring og innkassing i leilighet 0202

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal:

1. Sørge for ferdigstillelse av arbeidet i leilighet 0202 i henhold til god håndverksmessig standard.
2. Utstede en skriftlig ansvarserklæring som klargjør at den etablerte rørføringen og permanente innkassingen er del av borettslagets felles anlegg, og at borettslaget påtar seg ansvar for:

teknisk funksjon
tetthet og våtromsrelaterte forhold
fremtidige følgeskader
dokumenterte merkostnader ved senere rehabilitering som direkte følge av valgt løsning
dokumentert og konkret verdireduksjon som direkte kan knyttes til løsningen

1. Bekrefte at slik dokumentasjon skal kunne fremlegges ved salg eller forsikringssak.

Når ovennevnte er gjennomført, anses forholdet som avsluttet mellom partene.

Begrunnelse

I forbindelse med arbeid på grenrør og avløpssystem er det etablert ny rørføring og permanent innkassing i leilighet 0202.
For å sikre ryddighet, forutsigbarhet og korrekt ansvarsplassering, bør dette formaliseres skriftlig. En slik avklaring vil redusere risiko for fremtidige konflikter og sikre at saken kan avsluttes på en ordnet måte.

Styrets kommentar til Aschims to forslag:
I et borettslag har felleskapet ansvar for bygningenes tak, fasader, grunnmur, rør, ledninger, elektriske anlegg til leilighetene og arealer til felles bruk for andelseierne. Dette følger direkte av borettslagsloven.
Etter borettslagsloven § 5-17 har borettslaget en plikt til å sørge for nødvendig og påkrevd vedlikehold, f.eks. også av grenrør til baderom og kjøkken.
I og med at borettslagsloven er klar og tydelig på fordeling av ansvar av bygningsmasse, vedlikehold og drift, er det unødvendig å bringe dette inn som sak til årsmøtet og med krav om egne erklæringer om ansvar og dokumentasjon på nødvendigheten av en påkrevd utbedring.

Styrets forslag til vedtak: Begge forslag avvises
Vedtak: Begge forslag avvises

3. Forslag fra Kristoffer Smedshammer, Lillebergvegen 12e

Det fremlegges forslag om fjerning av benker med skjermvegg mellom Lilleberg vegen 12 og garasjer.
Forslaget om fjerning fremlegges med bakgrunn i at benken med tilhørende skjermvegg blir nå fast benyttet til oppholdssted for utagerende barn/tenåringer som spiller musikk, røyker hasj og kaster søppel rundt seg.
Slik det er nå er benkene til ulempe for beboere og evt. vaktmester som må rydde søppel flere dager i uken på sommerstid.

Styrets kommentar til Smedshammers forslag:
Styret er enig av sakens faktum, men vil påpeke at dette er en sak som ligger under et styrets ansvar og som det er unødvendig å fremme i en generalforsamling.

Styret foreslår at saken behandles og avgjøres av styret og ikke i generalforsamling.
Vedtak: Saken behandles av styret i styremøte.

6. Valg
Styret
Styreleder Alf Rune Nilsen (ikke på valg)
Styremedlem Mari Østgaard (ikke på valg)
Styremedlem Per Overrein (ikke på valg)
Styremedlem Tiger Lill Svarholt (gjenvalgt for 2 år)
Styremedlem Margrete Baustad (gjenvalgt for 2 år)

Varamedlemmer, valgt for 1 år
Karen Wisløff
Trine Merethe Paulsen
Geir Eriksen
Bjørg Bratgjerd
Arvid Langaunet

Valgkomite, valgt for 1 år
Unni Kallar
Rolf Thomas Bøyesen

7. Godtgjørelse til styret

Styret ber generalforsamlingen opprettholde styrets honorar som budsjettert, og slik det ble satt i 2025 med slik begrunnelse:
Honoraret skal gjenspeile styrets ansvar, arbeidsoppgaver og arbeidsbelastning innenfor ordinær drift av borettslaget.
Forslag til vedtak: Styrets honorar opprettholdes som budsjettert med kr 320 000,-
Vedtak: Styrets honorar opprettholdes som budsjettert med kr 320 000,-

Blusuvold Borettslag 23.04.2026

R 146 a

R 146 a, stadfestet 01.04.57

Reguleringsplan for Blusuvold nordre, Blusuvold østre og del av Kvilhaugen.

Vedtekter:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasje må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materiale. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.

5. Boligblokkene tillates ført opp i 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.

6. Bygningsrådet bestemmer byggehøyde og byggelinje for skolene, samfundshuset og småkirken.

7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
   I kvartalet for blokkbebyggelse skal de viste butikker og kontorer oppføres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer.

8. På det regulerte området må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

13. Med dette oppheves den av 12.06.1914 stadfestede plan for "sydlige og østlige bydeler", når det gjelder de deler som er endret ifølge denne reguleringsplan.

Vedtatt i Strinda kommunestyre møte 13. desember 1956. Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 1. april 1957.

Budsjett 2026

Blusuvold Borettslag

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	10 000	10 000	109 688	122 493
Felleskostnader	11 538 547	10 655 120	7 103 416	10 485 533
Renter felleslån	0	541 000	360 664	0
Avdrag felleslån	0	342 000	228 000	0
Leieinntekter	350 000	200 000	242 108	237 875
Oppbygging likviditet	0	0	0	18 500
Sum inntekter	**11 898 547**	**11 748 120**	**8 043 876**	**10 864 401**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	1 803 677	1 490 146	1 168 361	1 201 472
Avskrivning	5 520	52 000	33 233	51 500
Revisjonshonorar	16 600	15 225	15 500	14 625
Forretningsførerhonorar	238 000	226 600	169 950	229 858
Andre honorarer og kontingenter	50 000	308 000	12 674	1 270
Kommunale avgifter og renovasjon	2 525 000	2 660 000	1 628 490	2 355 376
Administrasjons- og møteutgifter	111 500	75 000	66 995	59 765
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	95 000	83 500	67 540	98 732
Vakthold/ alarm/ internkontroll	5 300	0	0	0
Renhold/ matteservice	230 600	315 000	143 831	308 597
Vedlikehold/ drift	1 450 000	1 450 000	91 674	328 132
Energikostnader	200 000	200 000	86 645	153 203
Fellesavtale TV og bredbånd	1 370 000	1 370 000	1 231 527	1 307 404
Forsikring	700 000	650 000	674 041	582 432
Gebyr og bankomkostninger	30 000	0	8 641	29 927
Extrakonsept	1 852 000	1 500 000	908 481	887 806
Sum driftskostnader	**10 683 197**	**10 395 471**	**6 307 584**	**7 610 098**
Driftsresultat	**1 215 350**	**1 352 649**	**1 736 292**	**3 254 303**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	100 000	100 000	51	234 316
Rentekostnader	477 400	541 000	358 519	559 041
Avdrag lån	377 950	342 000	0	0
Finansresultat	**-755 350**	**-783 000**	**-358 468**	**-324 725**
Resultat	**460 000**	**569 649**	**1 377 825**	**2 929 578**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	2 929 578
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**2 929 578**

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 592

J.nr. 1216/61

Til helserådets formann:

Byggested: Sigurd Jorsalfars veg 23 g.nr.: 58 b.nr.:

Byggherre: UEH Boligbyggelag

Byggearbeidets art: 4 etasj. boligblokk

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

I orden.

Bjarne Hansen,

Strinda helseråd, den 9/10-63.

kst.

Asg. Bjærums Trykkeri, T.heim

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR

J.-nr. 20. JUL. 1961

J.nr. 1235/61

Byggeanmeldelse

Sak nr. 1047 | Behandlet 21. AUG. 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 58, b.nr. 5 x)

se nedenfor vei/gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Blokk	4	Lillebergvegen	12,	4-etasjes	blokk	med	20	stk.	2-roms,	20 stk.	4-roms le
"	5	" "	14,	4- "	"	"	40	"	3-roms	leilighet	
"	6	S.Jorsalfars veg	27,	4- "	"	"	40	"	3-roms	"	
"	7	" " "	25,	4- "	"	"	24	"	3- "	"	
"	8	" " "	23,	4- "	"	"	24	"	3- "	"	
"	9	" " "	21-	4- "	"	"	24	"	3- "	"	

Strinda, den 15. juli 19 61

Byggherre: A/L UEH Boligbyggelag

Adresse: Ths. Angells gv. 22, Trondheim

Anmelder: ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
OLAV TRYGGVASONS GATE 24 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 24620 — PRIVAT 30872

Adresse:

Ansvarshavende: Trondhjem Cementstøberi og Entreprenørforretning A/S,

Adresse: Trondheim

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 40.000,- m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 4.282,- m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

33.11	Situasjonsplan	1:1000
33.05	Kjellerplan	1:50
33.06	" "	1:50
33.07	" "	1:50
33.08	Etasjeplaner	1:100
33.09	Snitt, gavlfasader	1:100
33.10	Fasader	1:100

Datert 1.3.61

33.19 Midlertidig arrangement brannbalkong datert 15.7.61.

x) Parsell [illegible] uvold Østre

§ 132, passus 1 c. **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.** (Se dept. forskrifter kapt. XXII)

Siv.ing.Kummenejes grunnundersøkelse viser: Fast tørrskorpeleire i 1,5-2 m dybde. Derunder middels fast leire. I fundamentdybde er skjærfastheten 3/7 7/m² og avtar til 2 t/m² på større dybde. Under blokk 9 er fjell påtruffet i dybde fra 1.o til 4.4 m og fundamentering skjer helt på fjell.

§ 132, passus 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**

Overvannssluk og 1 rad 4" drensrør rundt bygningen. Sugegrøfter med 2 1/2" rør og samlegrøfter med 3" og 4" rør. 12" hovedkloakk i Valentinlystvegen (Kong Øysteins veg) 9" hovedvannledning i Sigurd Jorsalfars veg.

§ 132, passus 1 e. **Fasadens forhold til nabobygninger:** Frittliggende

§ 132, passus 2. **Særlige konstruksjoner:** Ingen

§ 132, passus 3. **Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)**

§ 132, passus 5. **Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:**

§ 48 og 62. **Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:**

Lillebergveien og interne boligveger opparbeidet i samband med byggearbeidet.

§ 63. **Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:** (Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

Ingen

§ 66, passus 2. **Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden:**

Fremgår av tegning

§ 66, passus 3. **Sokkelframspring:**

Ingen

§ 67, passus 1. **Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:**

1 balkong pr. leilighet + 3 tørkebalkonger pr. trappehus

§ 68. **Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:**

2 stk. utvendig kjellernedganger
(1 " " for bg. Jorsalfarsveg 21,23,25)

§ 73. **Arker og andre oppbygg over hovedgesims:**

Ingen

§ 75 og 115. **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:**

Fremgår av situasjonsplan

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).

20 cm betong B-100 med 5 cm treullcementplater
Tilfluktsrom i B-betong

B.) Etasjene: Tversgående bærevegger med 16 cm svinnarmert betong både i kjeller og etg. Gavler utvendig isolert med 10 cm mineralull. Langfasadenes yttervegg 10 cm bindingsverk med mineralull. Innvendig 11mm gibsplater og diffusjonstett papp, Utv. 1 lag Isbjørnpapp, 5/4" utlekting og 8 mm plane Eternitplater. Gavler og balkong

§ 81. **Isolasjon:** får korrugerte Eternitplater. Brannstopp ved hvert dekke. 17 cm mineralull over dekke over 4. etg. Elasticret på dekke over kjeller. Forøvrig angitt ovenfor.

§ 87. **Taktekking:** 2 lag papp på oppbygd, ventilert tretak med fall mot innv. nedløp
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
Bredde 110 cm (trapperom innv. 244 cm(
Inntrinn 26 cm, opptrinn 18,6 cm som gir 35°

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:** 1x1 xt. teglpiper, ingen trukne rør, 1 kamin i hver stue
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV). forøvrig elektrisk oppvarming ved panelovner.
15x15 cm friskluftventiler til hver rom
15x15 " avtrekkslyrer over tak fra kjeller, bad/WC
10x20 " " " " " Kjøkken

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**
Brutto etasjehøyde 261 cm
Netto " 245 cm (kfr. tidligere søknad og vedtak i Bygningsrådet. Deres brev av 5. juli 1960)
Gulvflater og lysarealer påført tegningene.

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:** Plass for vaskemaskin på kjøkken, hvor det også er et tørkeskap 55x70 cm med elektrisk ovn. 3 tørkebalkonger pr. trappehus Fellesvaskeri med maskinutstyr i kjeller i aldersbolig. Utetørkeplasser og spesielle stativer for banking av tepper o.l. 2 kott pr. leilighet på leilighetens plan for klær. 1 matbod, 1 brenselbod pr. leilighet.

§ 109. **Klosetter:**
1 WC pr. leilighet

§ 148. **Innhegning:** Ingen

Ytterlige opplysninger: Tekniske konsulenter for bygningsteknikk varme- og sanitæranlegg og el. installasjoner. Omfattende grunnundersøkelser. Havearkitekt. A/L U UEH bygger ingen garasjer. Plasser for disse vil bli opparbeidet som parkeringsplass. Borettlaget bygger ev. garasjer senere.
Det henvises til forhånds byggemelding for hele området datert 18.jan.1961. Vedlegg vedr. søknad om dispensasjon for 4-etasjer med adgang til 1 trapp og midlertidig brannbalkongarrangement.

Gjeldende servitutter:

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 1235/4
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 21.8.61.	Sak nr. 61/650

Byggemelding fra Ungdommens Egen Heim på 4-etasjes boligblokker på Lillåbergvegen 12 og 14 og Sig. Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27.
Den reguleringsmessige del av saken er behandlet tidligere og godkjent av bygningsrådet.

Vedtak:

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne planene og anbefaler at dispensasjon fra bygningslovens bestemmelser i § 89 blir gitt. Betingelsene er at brannstyrets anmerkninger i vedtak av 17/8-61 blir etterkommet i sin helhet.
Tilfluktsrom må utføres i samsvar med gjeldende regler og retningslinjer angitt av sivilforsvaret med brev av 16/3-61.
Hovedadkomsten til området er fra Lillebergvegen og bygningsrådet må forlange at Lillebergvegen blir opparbeidet mellom Valentinlystvegen og Sig. Jorsalfars veg før arbeidet med blokkene påbegynnes.
Vann- og kloakkledninger innen området må legges opp etter plan godkjent av Strinda ingeniørvesen.
Saken om gateopparbeidelse må tas opp med Strinda kommune.
Blokkene er forøvrig identiske med de som nå oppføres ved Byåsvegen, bortsett fra at disse er i 3 etasjer, og bygningsrådet viser til sitt vedtak vedrørende disse angående enkelte detaljer.
Saken oversendes formannskapet for behandling og eventuell videre ekspedisjon til departementet vedrørende dispensasjon fra bygningslovens § 89.

Aasg. Bjørnums Trykkeri, Trondheim 3000-7-60

J.-nr. 1216/61

BYGNINGSINSPEKTØR
2 8 JUL 1961
J.nr. /

Sak nr.	Behandlet
10650	21. AUG. 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 58, b.nr. 5 x)
Sigurd Jorsalfars vei/gate nr. 23 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

1 stk 4-etasjes blokk med
24 " 3-roms leiligheter

Strinda, den 15. juli 1961

Byggherre: A/L UEH Boligbyggelag
Adresse: Ths. Angells gate 22, Trondheim

Anmelder: ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
Adresse: OLAV TRYGGVASONS GATE 24 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 24620 — PRIVAT 20672

Ansvarshavende: Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning A/S
Adresse: Trondheim

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca 5000 m²
Eldre bebyggelses areal 0 m²
Nye bygningers areal 535,5 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
33.11 situasjonsplan 1:1000
33.07 kjellerplan 1:50
33.09 etasjeplaner, snitt og fasader 1:100
33.19 midlertidig brannbalkongarrangement, datert 15.7.1961.
Alle øvrige tegninger datert 1.3.1961.

x) Parsell av Blusuvold Østre.

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).

20 cm betong B-100 med 5 cm treullcementplater.
Tilfluktsrom i B-betong.

B.) Etasjene: Tversgående bæreveggér med 16 cm svinnarmert betong både i kjeller og etasjene. Gavler utv isolert med 10 cm mineralull. Langfasadenes yttervegg 10 cm bindingsverk med mineralull, innv. 11 mm gipsplater og diff. tett papp, utv. 1 lag Isbjørnpapp, 5/4" utlektning og 8 mm plane eternitplater. Brannstopp ved hvert dekke. Gavler og balkongkott får korrugerte eternitplater.

§ 81. **Isolasjon:** 17 cm mineralull over dekke over 4.etg. Elasticrete på dekke over kjeller. Forøvrig angitt ovenfor.

§ 87. **Taktekking:** 2 lag papp på oppbygd, ventilert tretak med fall mot innv. nedløp.
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
Bredde 110 cm (trapperom innv. 244 cm)
Inntrinn 26 cm, Opptrinn 18,6 cm som gir 35°

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:** 1 x 1 st teglpiper. Ingen trukne rør. 1 kamin i hver stue, forøvrig elektrisk oppvarming ved panelovner.
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

15 x 15 cm friskluftventiler til hvert rom
15 x 15 " avtrekkslyrer over tak fra kjeller, bad/wc
lo x 20 " " " " " kjøkken

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**
Brutto etasjehøyde 261 cm
netto " 245 " (kfr. tidligere søknad og vedtak i Bygn.rådet. Deres brev av 5. juli 1960)
Gulvflater og lysarealer påført tegn.

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**
Plass for vaskemask. på kjøkken, hvor det også er et tørkeskap 55x70 cm med el.ovn. 3 tørkebalk. pr trappehus. Fellesvaskeri med maskinutstyr i kjeller i aldersbolig. Utetørkeplasser og spec. stativer for banking av tepper og lign. 2 kott pr leilighet på leilighetens plan for klær. 1 matbod og 1 brenselsbod pr leilighet.

§ 109. **Klosetter:**
1 wc pr leilighet

§ 148. **Innhegning:**
Ingen

Ytterlige opplysninger: Tekniske konsulenter for bygn.teknikk. vvs og el.install. Omfattende grunnundersøkelser. Havearkitekt. A/L UEH bygger ingen garasjer. Plasser for disse vil bli opparb. som parkeringsplasser. Borettslaget bygger ev. garasjer senere.
Det henvises til forhånds byggeanmeldelse for hele området, datert 18. januar 1961. Vedlegg vedr. søknad om dispensasjon for 4 etasjer med adgang til 1 trapp og midlertidig brannbalkongarrangement.

Gjeldende servitutter:

§ 132, passus 1 c. **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.** (Se dept. forskrifter kapt. XXII).
Siv.ing. Kummenejes grunnundersøkelser viser: fast tørrskorpeleire i 1,5 – 2 m dybde. Derunder middels fast leire. I fundamentdybde er skjærfastheten 3 – 7 t/m2 og avtar til 2 t/m2 på større dybde.

§ 132, passus 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**
Overvannssluk og 1 rad 4" drensrør rundt bygningen. Sugegrøfter med 2 1/2" rør og samlegrøfter med 3" og 4" rør. 12" hovedkloakk i Valentinelystvegen (Kong Øysteins veg), 9" hovedvannledning i Sig. Jorsalfars veg.

§ 132, passus 1 e. **Fasadens forhold til nabobygninger:** Frittliggende

§ 132, passus 2. **Særlige konstruksjoner:** Ingen

§ 132, passus 3. **Naboforhold:** (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. **Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:** Nei.
Lillebergvegen og interne boligveger blir opparbeidet i sambang med byggearbeidet.

§ 48 og 62. **Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:**

§ 63. **Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:** (Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII). Ingen

§ 66, passus 2. **Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden:**
Fremgår av tegningene

§ 66, passus 3. **Sokkelframspring:**
Ingen

§ 67, passus 1. **Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:**
1 balkong pr leilighet + 3 tørkebalkonger pr trappehus.

§ 68. **Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:**
1 stk utv kjellernedgang

§ 73. **Arker og andre oppbygg over hovedgesims:**
Ingen

§ 75 og 115. **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:**
Fremgår av ~~tegningene~~ situasjonsplanen.

Strinda bygningsråd	**Avskrift.**	Str. byg. jnr.

G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 21.8.61.	Sak nr. 61/650.

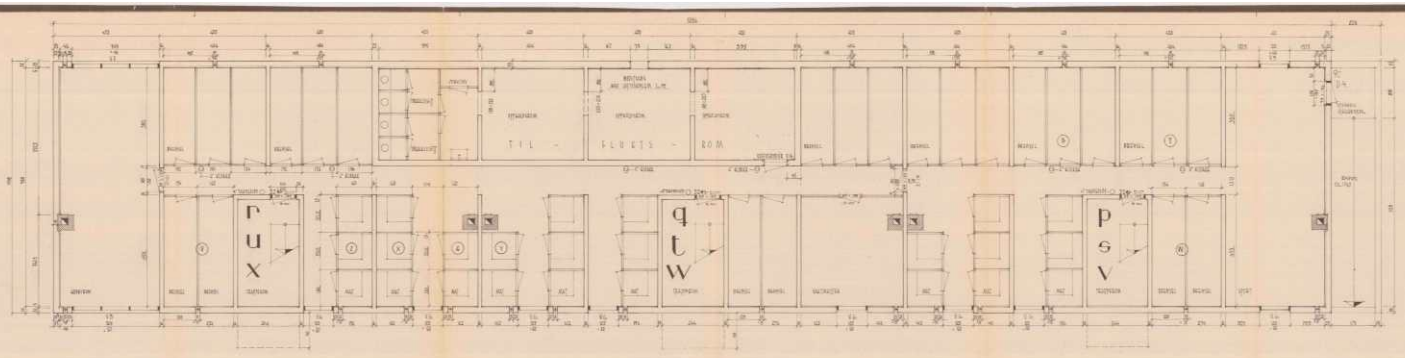
Byggemelding fra Ungdommens Egen Heim på 4-etasjes boligblokker på Lillebergvegen 12 og 14 og Sig. Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27.
Den reguleringsmessige del av saken er behandlet og godkjent av bygningsrådet tidligere.

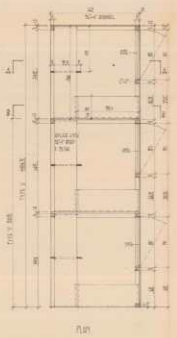
Vedtak:

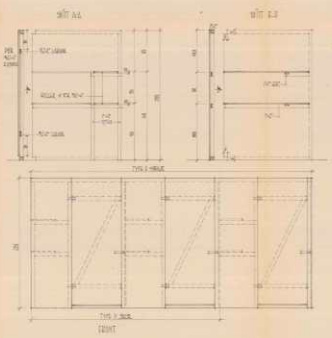
Bygningsrådet finner å kunne godkjenne planene og anbefaler at dispensasjon fra bygningslovens bestemmelser i § 89 blir gitt. Betingelsene er at brannstyrets anmerkninger i vedtak av 17/8-61 blir etterkommet i sin helhet.
Tilfluktsrom må utföres i samsvar med gjeldende regler og etter retningslinjer angitt av sivilforsvaret med brev av 16/3-61.
Hovedadkomsten til området er fra Lillebergvegen, og bygningsrådet må forlange at Lillebergvegen blir opparbeidet mellom Valentinlystvegen og Sig. Jorsalfars veg för arbeidet med blokkene påbegynnes. Vann- og kloakkledninger innen området må legges opp etter plan godkjent av Strinda ingeniörvesen.
Saken om gateopparbeidelse må tas opp med Strinda kommune.
Blokkene er forövrig identiske med de som nå oppföres ved Byåsvegen, bortsett fra at disse er i 3 etasjer og bygningsrådet viser til sitt vedtak vedrörende disse angående enkelte detaljer.
Saken oversendes formannskapet for behandling og eventuell videre ekspedisjon til departementet vedrörende dispensasjon fra bygningslovens § 89.

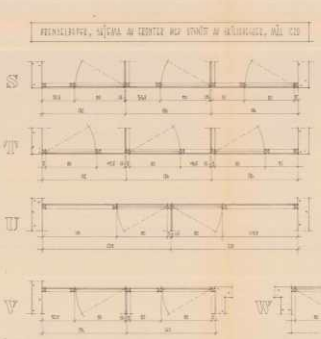
Riktig avskrift bekreftes:
Torglild Moen.

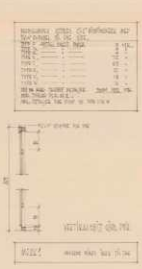
Aug. Bjørums Trykkeri, T.heim 3000-7-60







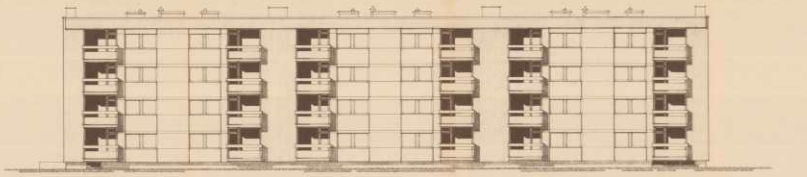


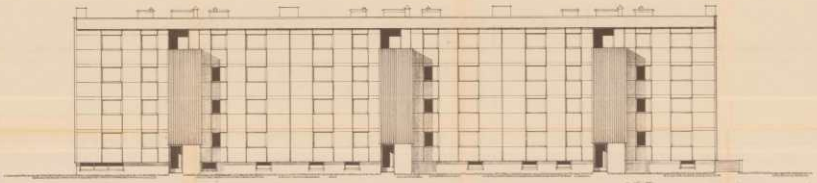


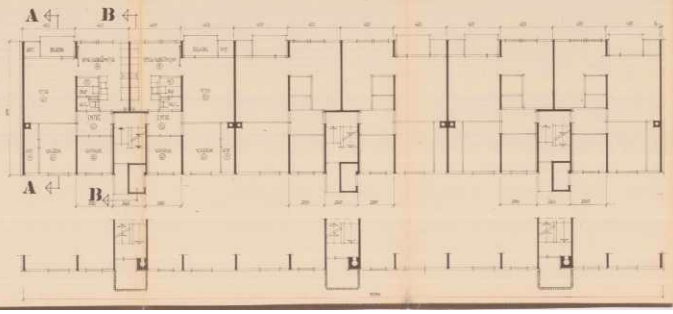


7.8.
9. BLOKK

	1:20 & 1:50
	33·07

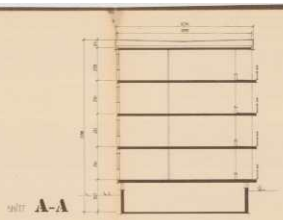


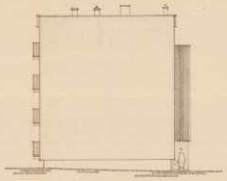


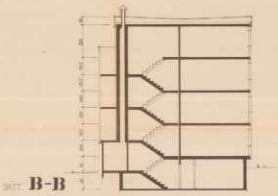


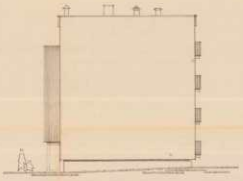
1. etasje

2. 3 og 4 etasje









BLOKK 7. 8 og 9

BLOKKVIS
ETASJEPLANER, SNITT, FASADER

33·09

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

af

Sak nr.:
DB 0049/91

Sak nr.:
DB 0049/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
22.01.91	T/04570/90	Sissel Ratvik

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: SIGURD JORSALFARS V.21-27

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV GAVLVEGG.

BYGGHERRE: Blusuvold Borettslag v/Ivar Opland
ANMELDER : Opland Ivar

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 01.11.90.

Søknaden gjelder rehabilitering av gavlvegger på 4 fire-etasjes boligblokker. Eksisternde sorte bølge eternittplater skal fjernes, veggen skal utfores 10 cm, isoleres og kles med Steni fasadeplater.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

RIVINGSARBEIDER:

D1 Avfallsmassene skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D2 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

D3 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes med redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

D4 Byggesakskontoret skal varsles når arbeidet er fullført.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv. 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf 07546375 - 546381
Telefax 07 546705

Sak nr.: DB 0049/91
Referansenr.: T/04570/90

B Y G G E T I L L A T E L S E

Blusuvold Borettslag v/Ivar Opland
Postboks 1306

7002 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid 10.00 - 15.30.

Trondheim 01.02.91

BYGGESTED : SIGURD JORSALFARS V.21-27 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Blusuvold Borettslag v/Ivar Opland

ARBEIDES ART : REH.GAVLVEGG
BYGGETS ART : BOLIGBLOKK

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 22.01.91.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

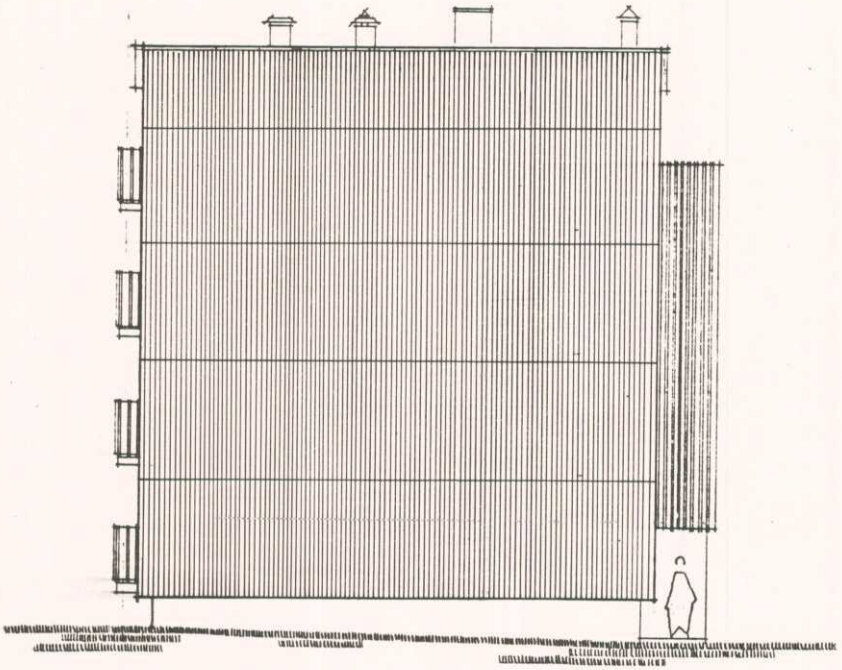
Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

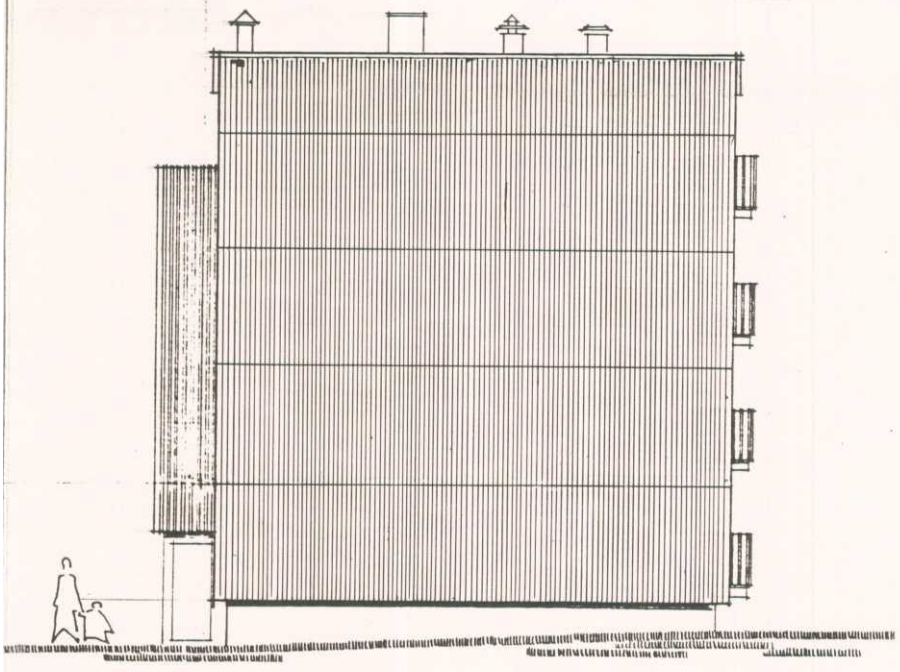
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det gis varsel om dette i god tid.

.....
fagsjef

91002892/TXTBSD02



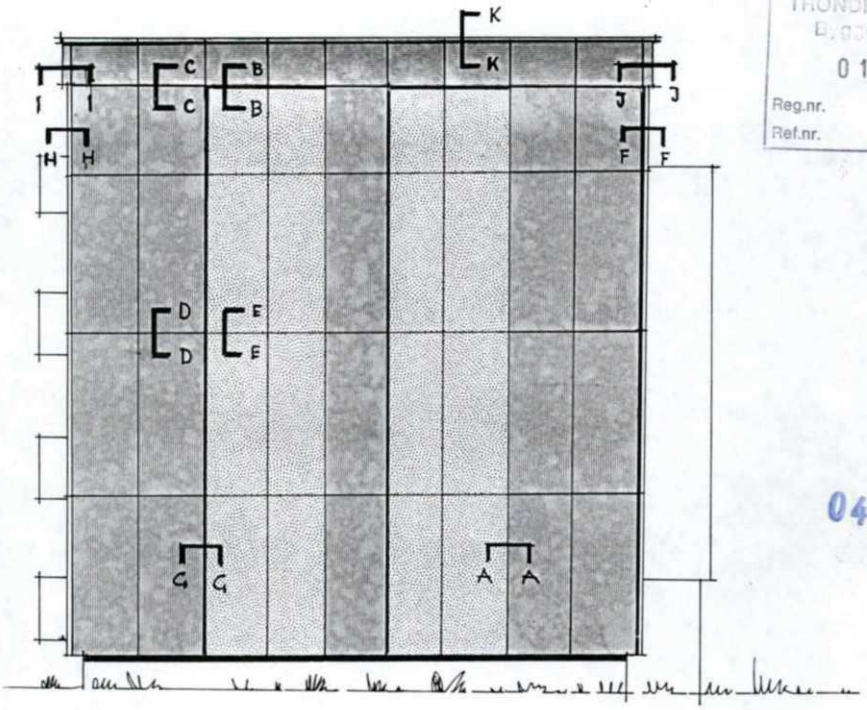


FELLESINNSVEVNAD
Byggesakskontoret
22.01.91-00049
BYGGESAKSKONTORET

FASADER, NÅV. GAVLVEGGER.
M= 1:100 20/9-90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
01 NOV. 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 04570/90

ELUSUVOLD BORETTSLAG
POSTBOKS 1306
7001 TRONDHEIM



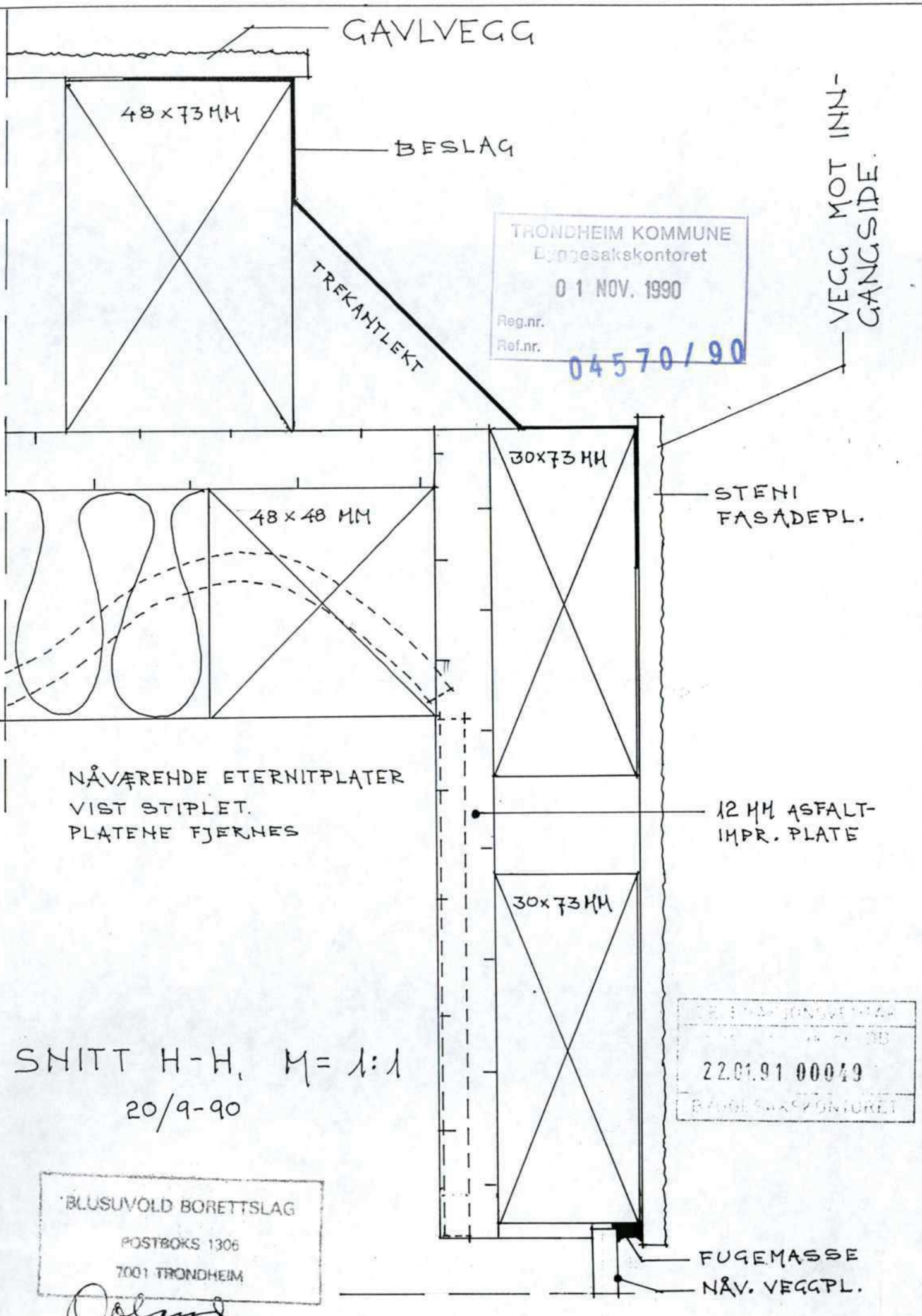
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksk...
01 NOV. 1990
Reg.nr.
Ref.nr.

22.01.91 00012
04570/90

GAVLFASADE. M= 1:100

20/9-90.

BLÅSUVOLD BORETTSLAG
POSTBOKS 130
7001 TRONDHEIM



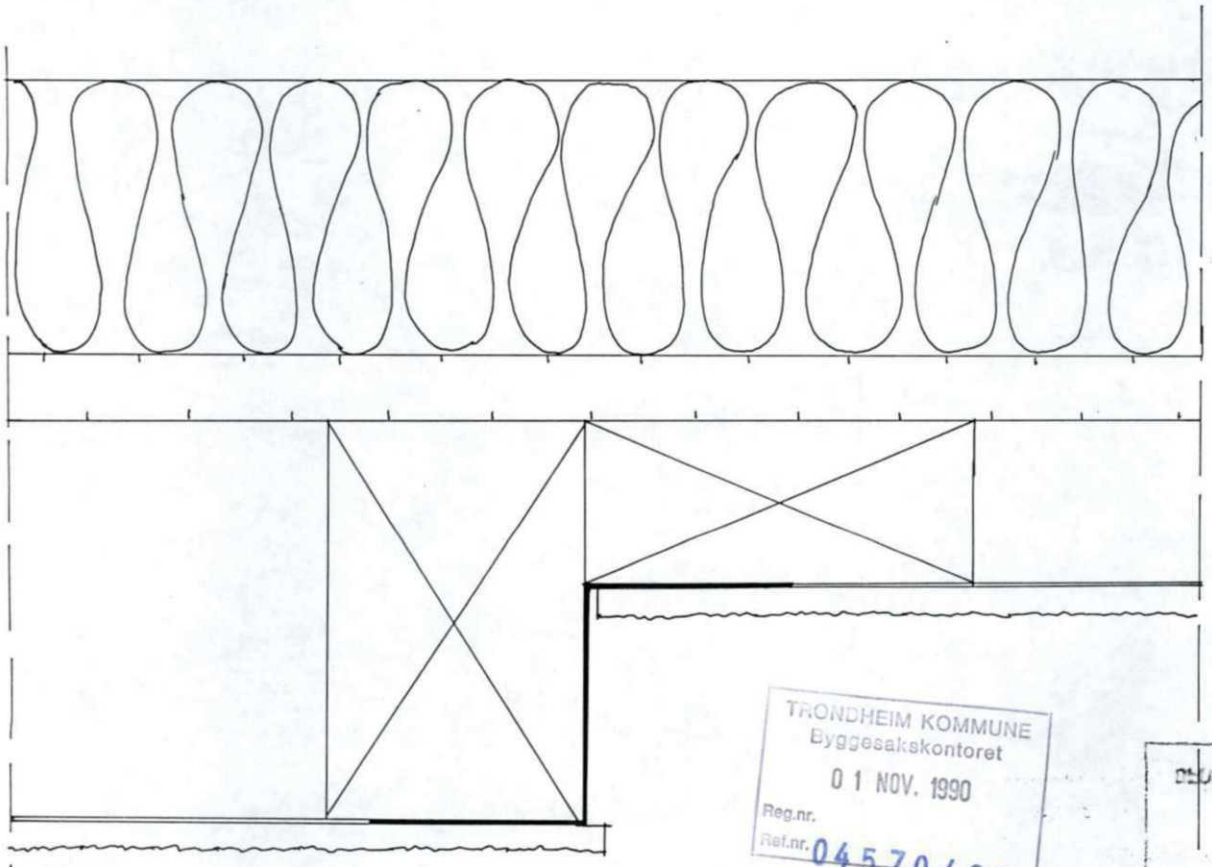
SNITT H-H, M= 1:1

20/9-90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
01 NOV. 1990
Reg.nr.
Ref.nr.
04570/90

22.01.91 00049

BLUSUVOLD BORETTSLAG
POSTBOKS 1306
7001 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
01 NOV. 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 04570/90

DUSUVOLD BORETTSLAG
POSTBOKS 1306
7001 TRONDHEIM

SNITT G-G. M = 1:1

20/9-90

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Sak nr.:
DB 0472/92

Sak nr.:
DB 0472/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00437/92

Saksbehandler:
Ingrid Risan

G.Nr. 00000 Br.Nr. 0000 Byggested: LILLEBERGVEIEN 12-14 og SIGURD JORSALFARSV. 21-27

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADEKLEDNING OG NYE BALKONER

BYGGHERRE: Blussuvold B/L v/ Ivar Opland
ANMELDER : Skibnes Svein

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 19.02.92.

Søknaden gjelder utvendig rehabilitering av 6 fireetasjes blokker i Blussuvold Borettslag.
Balkongene skal utvides og fasadene kles med Stenex plater, dels med Steni.

Saken har vært oversendt Brannsjefkontoret, som i uttalelse av 08.04.92 ikke har innvendinger til planene.
Uttalelsen følger som saksvedlegg.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A2 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Før riving kan finne sted, skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.

D2 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D3 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D4 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D5 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid. Det skal medfølge redegjørelse for handtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

BYGGESAKSKONTORET 19.05.92.

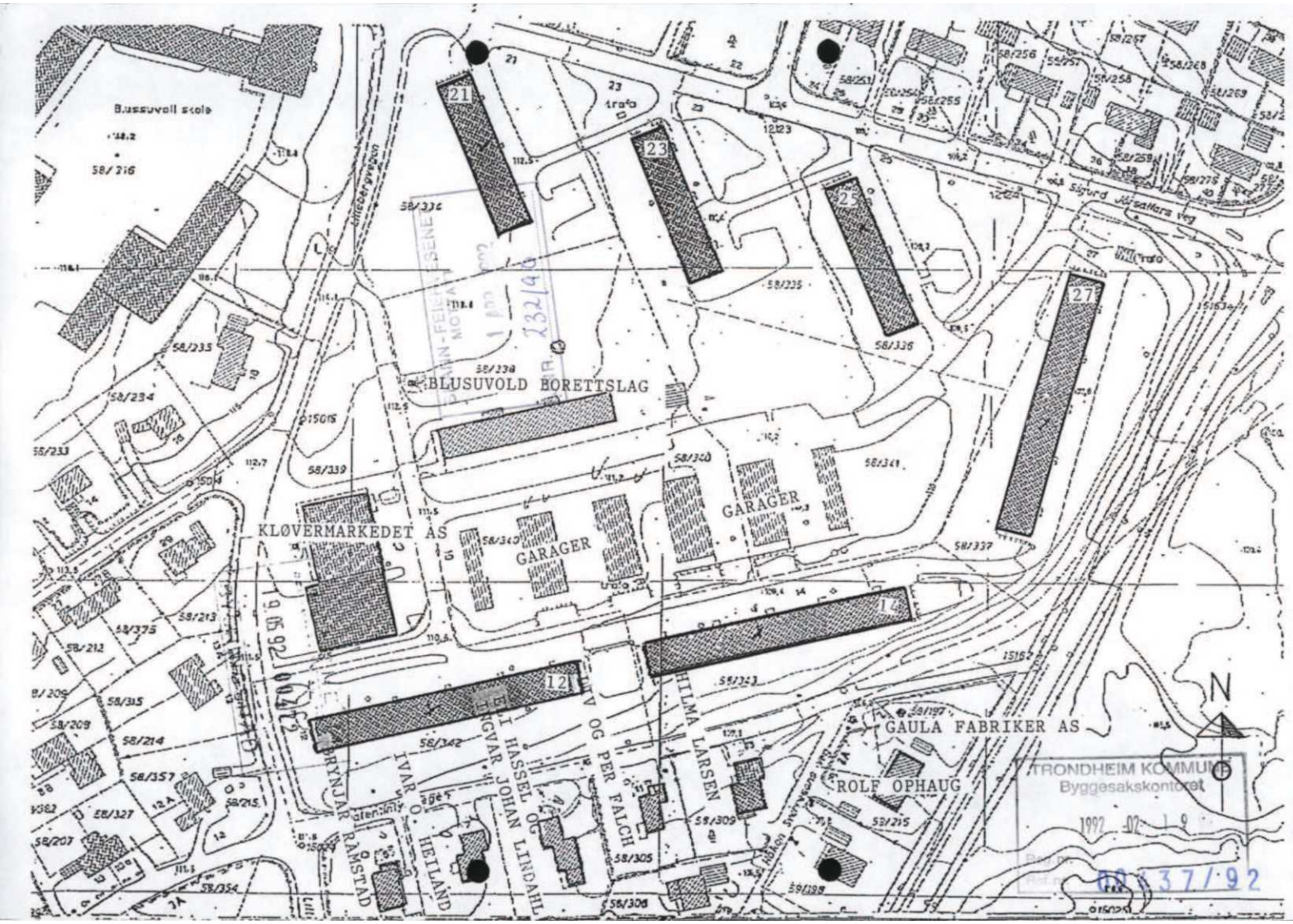
Kåre Rypdal
bygningssjef

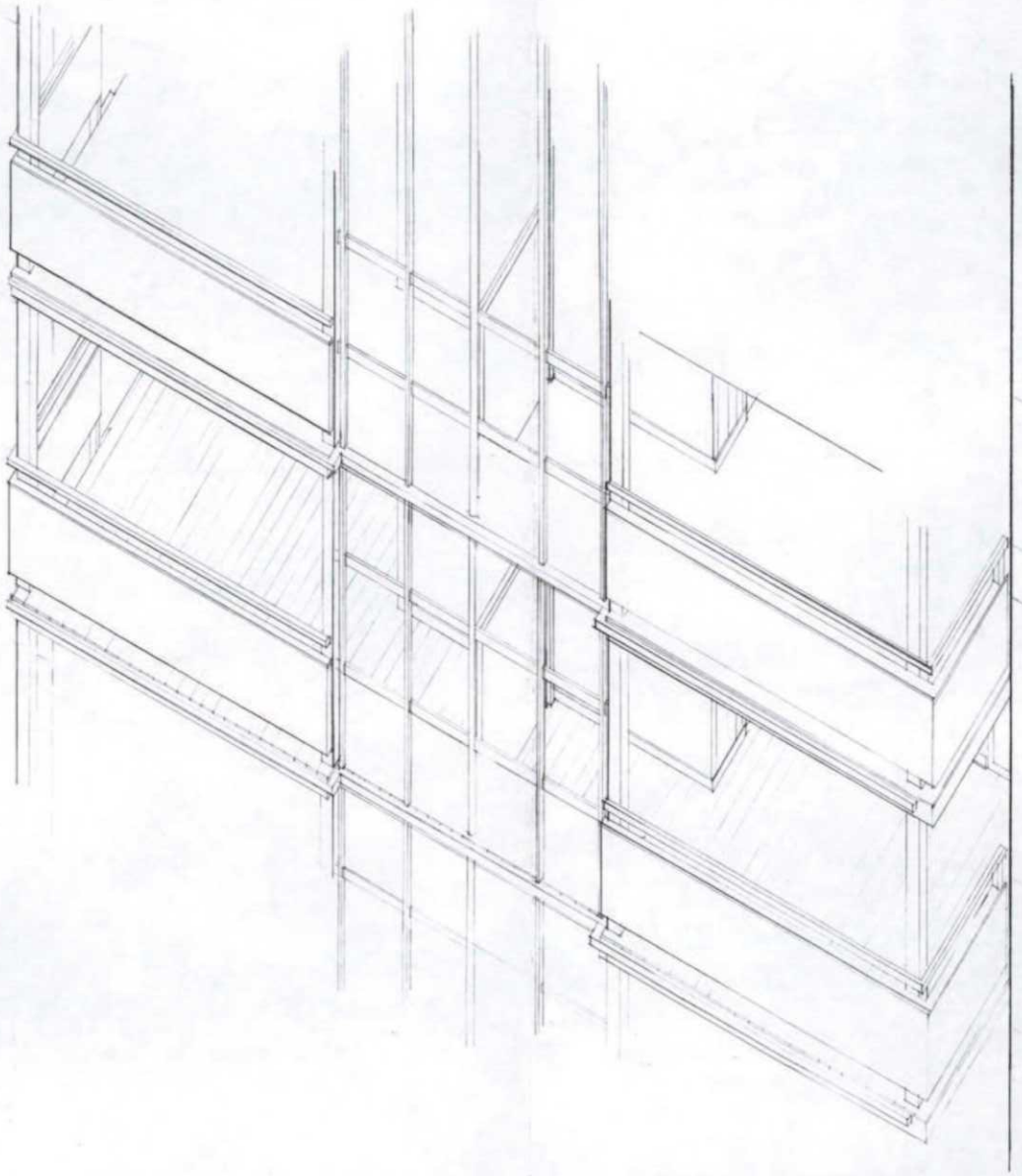
Ingrid Risan
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 7004 TRONDHEIM Tlf.: 07-546375/546381 Telefax: 07-546705

6.000 177 T.K. 90.


Blussuvoll skole
58/216
21
23
25
27
12
14
BLUSUVOLD BORETTSLAG
KLØVERMARKEDET AS
GARAGER
GARAGER
GAULA FABRIKER AS
ROLF OPHAUG
58/336
58/235
58/338
58/339
58/340
58/341
58/337
58/342
58/343
58/309
58/305
58/308
58/215
58/354
58/357
58/214
58/315
58/209
58/212
58/213
58/375
58/207
58/327
58/233
58/234
Sigurd Jorsalfares veg
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1992 -07- 09
00337/92



TRONDHEIM
19.05.92 00472
BYGNINGSRÅD

BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
1 MAI 1992
JNR. 232/90

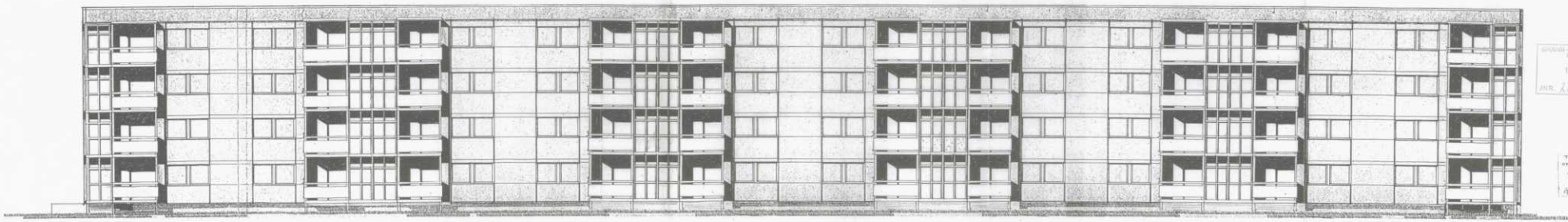
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1992 -02- 19
Reg.nr.
Ref.nr. 00437/92

SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR 07-515830
DRONNINGENS GATE 66 7012 TRONDHEIM

UTBEDRING - BLUSUVOLD BORETTSLAG

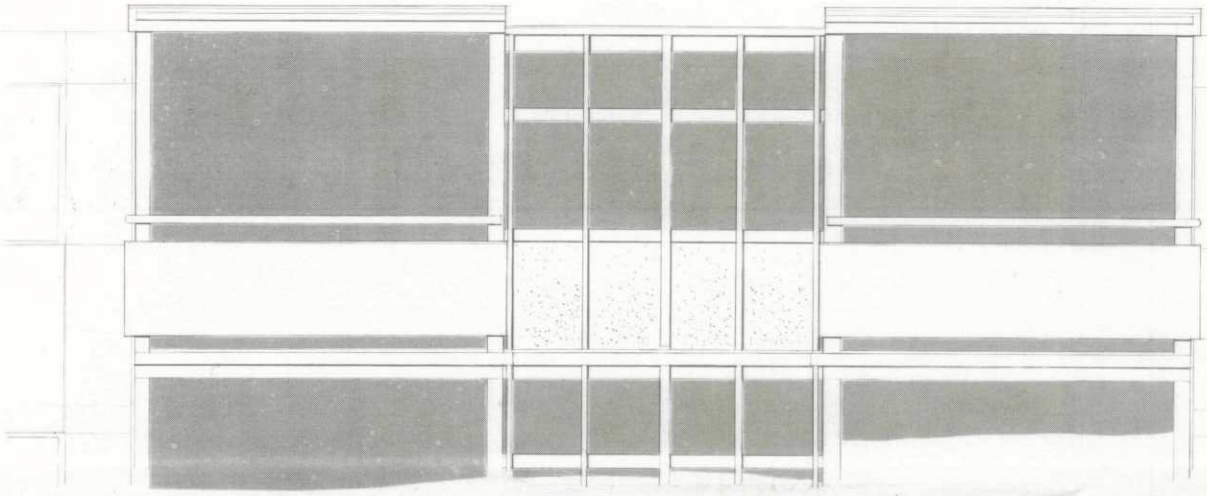
	DATO	MÅL	REV.
AKSONOMETRI BALKONG	23.09.91	1:40	

03

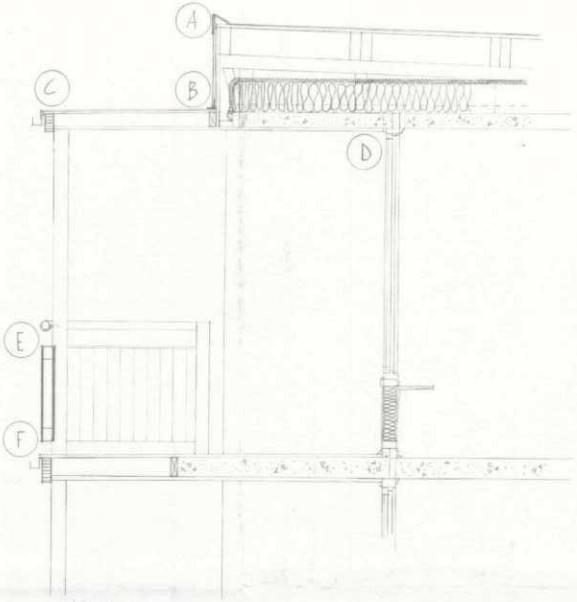


TRONDHEIM KOMMUNE
19.05.92 00472
AVSENDERADR.
TRONDHEIM KOMMUNE
1992 40 15
00437/92

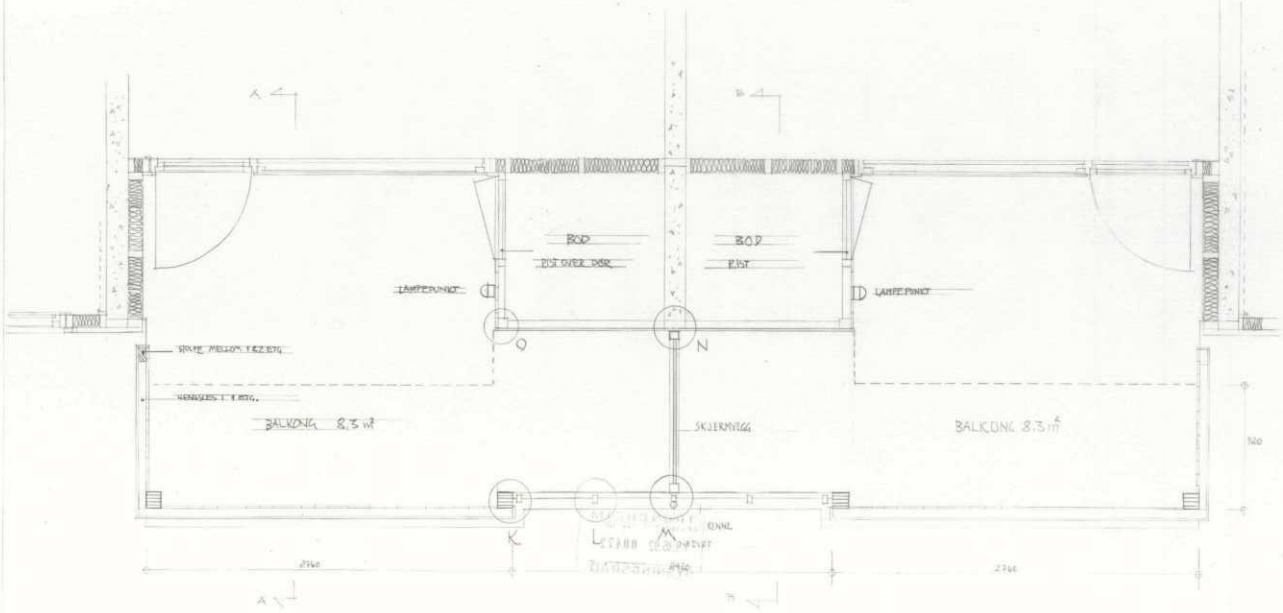
SVEIN SKJØNES ARKITEKTKONTOR 07-515830 DRONNINGENS GATE 66 7012 TRONDHEIM	UTBEDRING - BLÅSUVOLD BORETTSLAG FASADE	DATO 23.09.91	MÅL 1:100	REV.	01



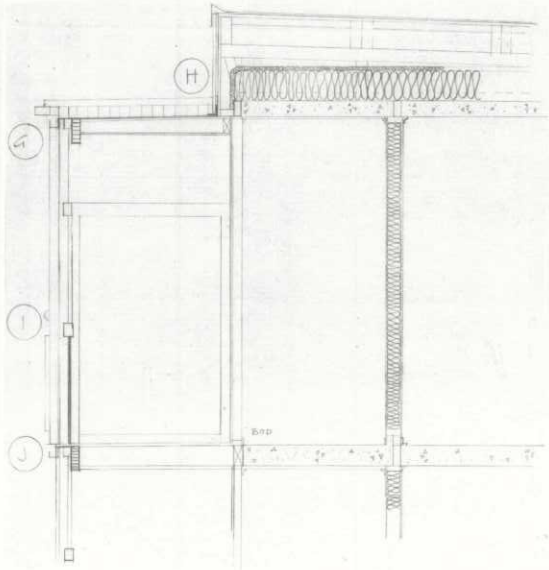
OPPRISS



SNITT A-A
GJENNOM BALKONG OG VINDUSVEGG I STUE



PLAN

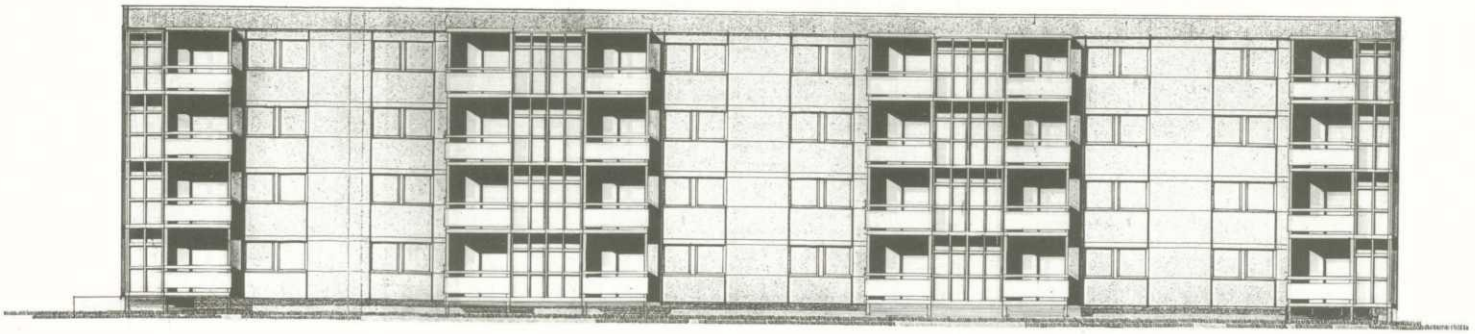


SNITT B-B
GJENNOM BALKONG OG BOD

TRONDHEIM
19.05.92 00472
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksarkivet
1992 12 19
00437/92

SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR 07-515830 DRONNINGENS GATE 66 7012 TRONDHEIM	UTBEDRING - BLUSUVOLD BORETTSLAG				04
	SKJEMA BALKONGER	DATO 23.09.91	MÅL 1:20	REV.	



JNR. 232/90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
MOTTATT
19.05.92 00472.
ÅPNINGSDAG
00437/92

SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR 07-515830 DRONNINGENS GATE 66 7012 TRONDHEIM	UTBEDRING - BLUSUVOLD BORETTSLAG				02
	FASADE	DATO 23.09.91	MÅL 1:100	REV.	

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

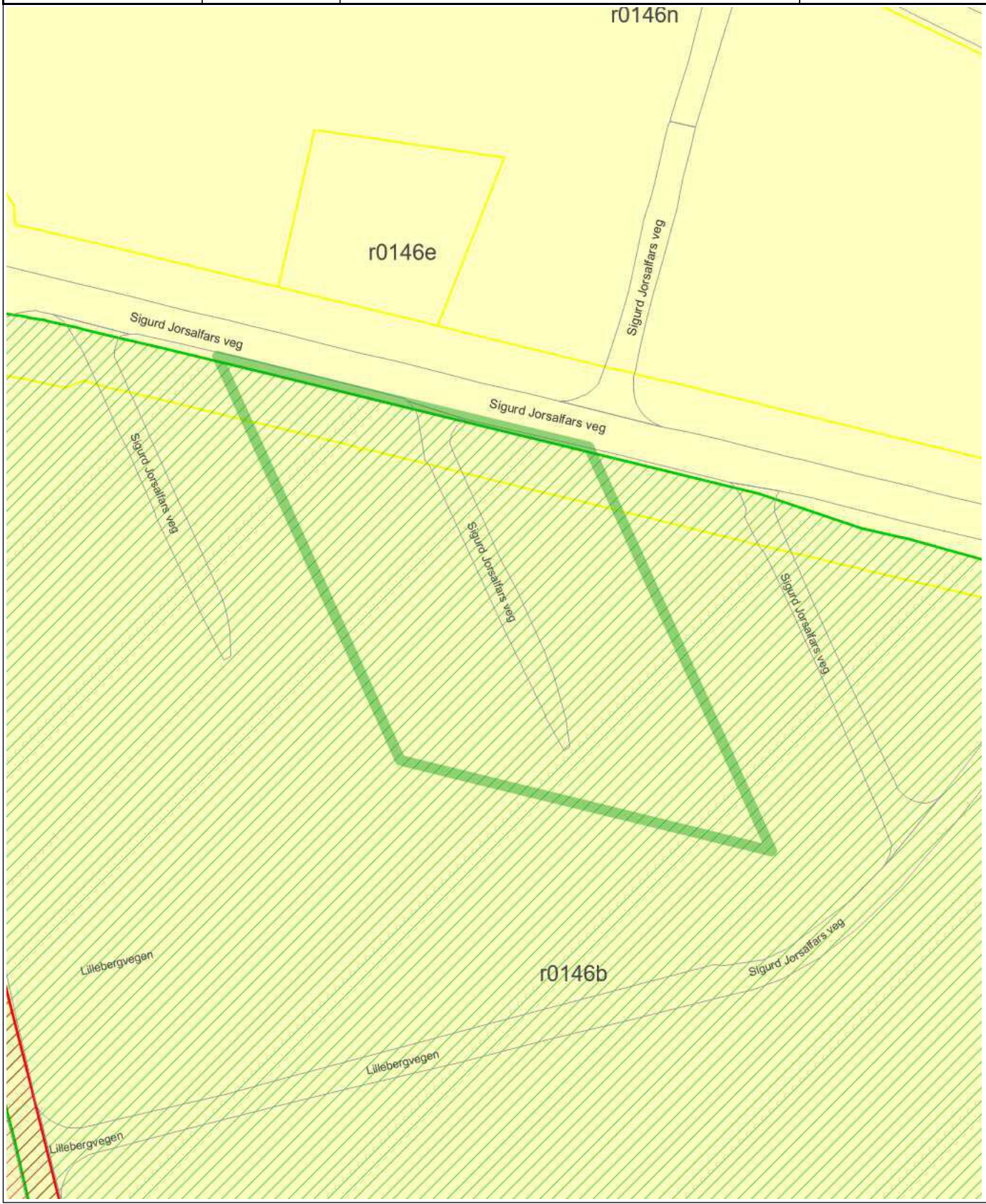
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 335	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigurd Jorsalfars veg 23B 7052 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

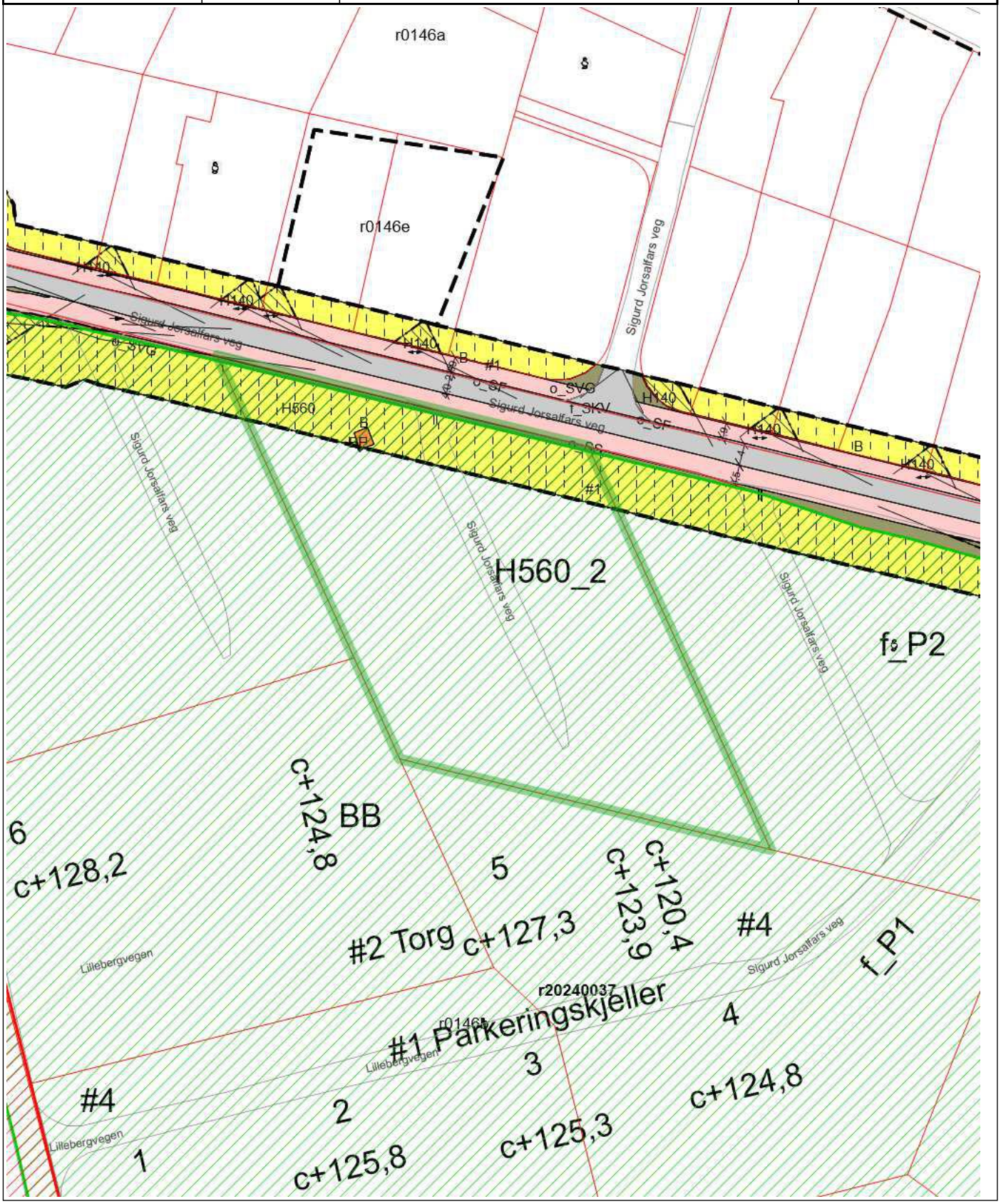
Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 335	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sigurd Jorsalfars veg 23B 7052 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

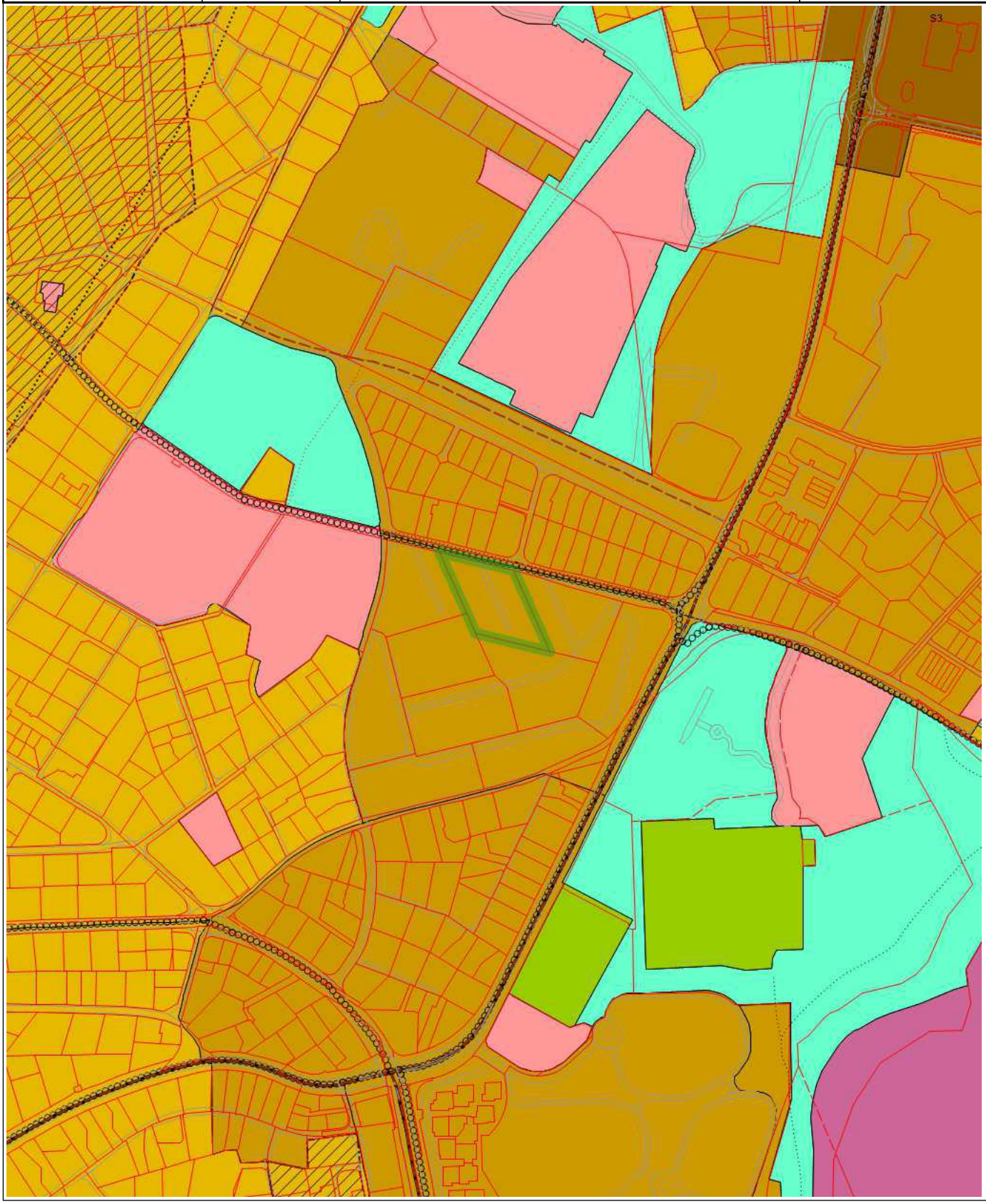
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring naturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 335	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigurd Jorsalfars veg 23B 7052 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av detaljregulering

Ref:2023/11742 r20210019

Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen

Detaljregulering med bestemmelser

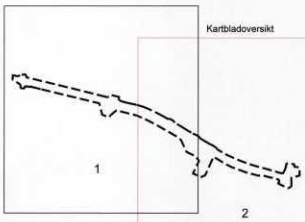
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i

Møte 19.10.2023 og saksnummer 170/23 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kent Ranum
Ordfører

Kartbladoversikt



TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL(PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Undervisning (1162)
- Idrettsanlegg (1400)
- Energianlegg (1510)
- Fjernvarmeanlegg (1520)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)

FARESONE
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentbåndet) (370)

SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1
- Utkoming (1) - opplysning #2

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Grense hensynssoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Utkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 — Kartutsnitt pr dato: juli 2023
Høydereferanse: NN2000 — Eiide: Trondheim kommune — Ekvidistanse 1m

0 25 50 75 100 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av
Sigurd Jorsalfars veg,
strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen.
Plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidering etter kommentarer fra kommunen	19.06.2023				
Til utstillingsvedtak	04.07.2023	BM/Th			

SAKSBEHANDLING I TIBUD PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart av reguleringsarbeidet	02.06.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2022	
Offentlig ettersyn	09.12.2022 – 20.01.2023	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.09.2023	
Behandlet i rådet- og samferdselsutvalget	04.10.2023	
Godkjent i bystyret	19.10.2023	
Kunngjøringsdato	19.11.2023	

Planen er utarbeidet av: Norconsult

For: Miljøpakken Trondheim

Dato: 01.07.2022

Reguleringsplannr: r20210019

Kommunens saksnr: 20/73023, 2023/11742



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av detaljregulering
Ref:2023/11742 r20210019

Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen

Detaljregulering med bestemmelser

i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1 juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 19.10.2023 og saksnummer 270/23 vedtatt planen.

Rangen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kjersti Bjørnum
Ordfører

Kartbladoversikt

1

2

TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL(PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Undervisning (1162)
- Idrettsanlegg (1400)
- Energianlegg (1510)
- Fjernvarmeanlegg (1520)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjørevei (2011)
- Fortau (2012)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)

FARESONE
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) (370)

SIKRINGSSONE
- Friskt (140)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1
- Utforming (1) - oppfyling #2

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frakkekjep
- Regulert støttemur
- Grense hensynssoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Avkjørsling
- Utkjørring

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 — Kartutrekk pr dato: juli 2023
Høydereferanse: NN2000 — Kilde: Trondheim kommune — Ekvidistanse 1m

0 25 50 75 100 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Sigurd Jorsalfars veg,
strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen.
Plankart 1 av 2

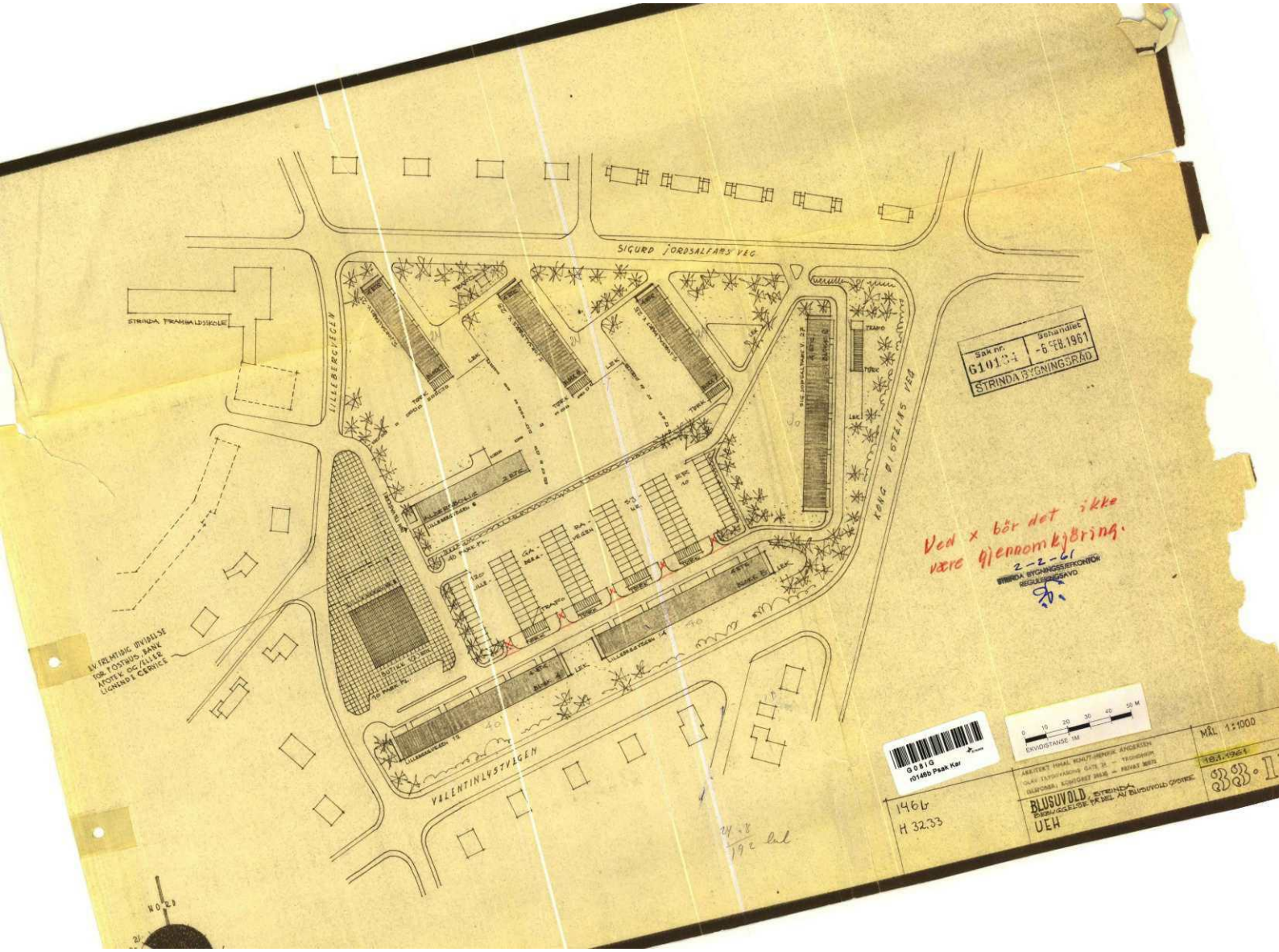
Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidering etter kommentarer fra kommunen	10.08.2023				
Til sluttbehandling	04.07.2023	RMETS			

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring varsel om oppstart av reguleringsarbeidet	02.06.2021	
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget	24.11.2022	
Offentlig ettersyn	03.12.2022 – 23.01.2023	
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget	26.09.2023	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	04.10.2023	
Godkjent i bystyret	19.10.2023	
Kunngjøringsdato	18.11.2023	

Planen er utarbeidet av: Norconsult
For: Miljøpakken Trondheim
Dato: 01.07.2022

Reguleringsplannr: r20210019
Kommunens saksnr: 20/73023, 2023/11742


SIGURD JORDSALFARS VEG
STRINDA FRAMHALDSSKOLE
LILLEBERGVEGEN
KONG OLOFS VEG
VALENTINLYSTVEGEN
Sak nr. G101/64
Behandlet -6 FEB. 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD
Ved x bør det ikke være gjennomkjøring.
2-2-61
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
REGULERINGSAVD
MÅL 1:1000
1966
H 32.33
BLUSUVOLD
UEH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/306351/107
Uthentet 2024-04-10 09:49

Dok.nr. 6351/62 19/11
Strinda [illegible]

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S-T)

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlige veger

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16-3-1935)

ERKLÆRING

Undertegnede styre for A/L Ungdommens Egen Heim

eier/bruker av eiendommen Sig. Jorsalfars veg 23 gnr. 58

bnr. 335 i Strinda herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning

gjennom bygdevegen Blusuvoldsbakken

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Kryssingen bör skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før nærværende erklæring er tinglyst, når dette kreves av vegvesenet. [1])

Trondheim den 19 september 1962

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen.

Til vitterlighet

Trondheim den 26/9 1962

vegtilsynsmann

[1]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

K Kongerik Boktr. - Oktanger 1000 solt 10-58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/306351/107
Uthentet 2024-04-10 09:49

Vegsjefen i Sör-Tröndelag fylke

2913/62
Ark. 774 Str.
IG/H

Trondheim, den 18. sept. 1962.

Herr A/L Ungdommens Egen Heim,

Ths. Angells gt. 22, her.

Etter Deres søknad av 15. september 1962

gir en herved tillatelse til å legge vannledning

gjennom bygdevegen Blusuvoldsbakken

ved ca. 210 m nedenfor Valentinlyst vegkryss

Tillatelsen er gitt på omstående vilkår.

Vegvesenets arbeidsanvisninger xxdx

må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen være innlevert til

kommuneingeniören i Strinda

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

Por vegsjefen

Sendes herr vegtilsynsmannen i Strinda for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

19/11-62. ingen adresse

10.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/304522/107
Uthentet 2024-04-10 09:49

Stempelmerker kr 10,-

Dagbok nr. 4522/63
Strinda sorenskriverembete
5/8

Grunneiererklæring.

Undertegnede Jakob Iversenes arvinger ved Ragnar Glenne, eiere av eiendommen Sigurd Jorsalfars veg 23, g.nr. 58, b.nr. 335 i Strinda gir herved Fjæremsfossens kommunale kraftselskap tillatelse til å oppføre og drive en transformatorkiosk på nevnte eiendom.

Transformatorkiosken blir oppført av stålplater på et betongfundament og får en grunnflate på ca. 2,8 m^2 og blir liggende nord-øst for boligblokken på Sigurd Jorsalfars veg 23.

Kraftselskapet har rett til nødvendig adkomst til kiosken og , den tilstøtende grunn for tilsyn, vedlikehold og utlegging av kabler.

For disse rettigheter betaler kraftselskapet en årlig avgift på kr. 30.- -kronertretti- som erlegges etterskuddsvis hver 1. oktober, første gang 1. oktober det år kiosken bygges. Avgiften betales til A/L Ungdommens Egen Heim som er bygsler av eiendommen.

Denne avtale er stedsevarig og kan ikke sies opp av grunneieren. Den kan av kraftselskapet sies opp med 1 -ett- års varsel.

Omkostningene ved stempling og tinglysning av kontrakten bæres av kraftselskapet.

Strinda, den 9/7-63
Ragnar Glenne
Ragnar Glenne

Strinda, den 5/7-63
FJÆREMSFOSSENS KOMM. KRAFTSELSKAP
adm. direktør
Leif Stuedahl
Leif Stuedahl

Joachim Berner
Joachim Berner

Undertegnede, Boligbyggelaget Ungdommens Egen Heim A/L, som er bygsler av ovennevnte eiendom, gir herved sin tiltredelse til at kontrakten ovenfor blir opprettet.

Strinda, den 18.7.-63
For Boligbyggelaget Ungdommens Egen Heim A/L

Inge Johnsen
Inge Johnsen
form.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/7616/107
Uthentet 2024-04-10 09:49

Doknr. 7616 Tinglyst: 03 05 1995 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

O V E R E N S K O M S T

TINGLYST
0 3 MAI 1995
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR: 7616

mellom

Blusuvoll Borettslag

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV

vedrørende nettstasjon nr 1910 på eiendommen Sigurd Jorsalfars veg 23, g.nr. 58, b.nr. 335.

1. Blusuvoll Borettslag gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr. T-1627.

2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca 10 m² og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.

3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen.

4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.

5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.

6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære omkostningene ved dette. Faller TEV's behov for nettstasjonen bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.

7. Som ulempeserstatning betaler TEV til eieren en engangs-godtgjørelse på kr 5.000,- som utbetales når denne overenskomsten er tinglyst og byggearbeidet tar til.

8. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller fremtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.

Trondheim, den 7/5 1991

BLUSUVOLL BORETTSLAG

.....

Trondheim, den 24/5 1991

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

.....

Grunneier samtykker:

Ragnhild Glenne

.....

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurd Jorsalfars veg 23 B, 7052 Trondheim
Gnr. 58, Bnr. 335, andelsnr. 154 i BLUSUVOLD BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260252

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
